

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	7
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Investiční cíle a strategie Fondu	8
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	9
d) Projekty v majetku Fondu	13
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	14
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	14
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	14
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je zpracována mezitímní účetní závěrka	15
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	16
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2025 – Příloha k pololetní finanční zprávě	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	19
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	21

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
FAMILY ACE	FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČO: 226 42 463, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO: 092 54 081, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2024 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2025.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Sídlo	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	092 54 081
LEI	315700E3B9HGNPBDV71
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25401
Vznik Fondu	16. 6. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Administrátor	AVANT IS
Obhospodařovatel	FAMILY ACE
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	116 393 321 Kč (k 30. 6. 2025)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	96 802 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	116 296 519 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2025	100 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2025	209 600 197 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci CDCP
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Od 1. 9. 2023 jsou přijaty na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008049160
Počet akcií k 30. 6. 2025	3 349 990 ks

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049178
Počet akcií k 30. 6. 2025	14 781 943 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	od 1. 5. 2025 do 30. 6. 2025

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Činnost Fondu v rámci původních vlastníků zakladatelských akcií

Fond, který vznikl 16. 6. 2020, byl dlouhodobě neaktivní, a to až do roku 2022. Důvodem bylo, že nebyl naplněn investiční záměr původních držitelů zakladatelských akcií. Situace vedla k nesplnění limitu minimálního požadovaného fondového kapitálu činí dle § 282 ZISIF ekvivalent 1,25 mil. euro a lhůta pro naplnění limitu činí 12 měsíců od vzniku fondu. Ani přes usilovné jednání Obhospodařovatele s původním zakladatelem Fondu se nepodařilo nalézt řešení pro aktivaci investiční činnosti Fondu.

Činnost Fondu v rámci nového vlastníka zakladatelských akcií

V Účetním období byla k datu 31. 3. 2022 uzavřena smlouva o úplatném převodu cenných papírů, na jejímž základě se jediným vlastníkem zakladatelských i investičních akcií Fondu stal PhDr. Tomáš Vavřík. Nový zakladatel Fond zařadil do skupiny fondů DOMOPLAN, u nichž je 100% ovládající osobou. V této souvislosti byla nastavena investiční strategie a směřování Fondu.

V rámci změny byla ukončena činnost neaktivního podfondu Podfond GREENLIGHT REN NP Subfund I, který byl vymazán ze seznamu fondů ČNB k datu 8. 9. 2022.

Nová investiční strategie byla zahájena aktivací investiční činnosti Fondu v prosinci 2022, kdy došlo k akvizici obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o., která je nositelem stejnojmenného bytového developerského projektu. Fond spravuje a investuje do akvírovaného SPV DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o., které developuje projekt uvedený na www.pekarenskydvur.cz. Projekt by měl být dokončen v roce 2025.

Fond a jeho SPV DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o. k 31. 12. 2023 zpětně fúzovali dle připraveného projektu fúze. V důsledku fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti na nástupnickou společnost DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedené zanikající společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisů investičních akcií.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo výsledkem ve výši 0 Kč.

Výsledek hospodaření investiční činnosti Fondu činí –21 370 tis. Kč před zdaněním. Jeho strukturu a srovnání s minulým obdobím je zachycen v Příloze účetní závěrky, bod 9. Vykázané údaje však nejsou plně srovnatelné, neboť ke dni 31. 12. 2023 proběhla fúze se zaniklou společností DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o. Důsledkem fúze bylo zvýšení objemu aktiv, konkrétně zásob, které představují developerské projekty. Zároveň došlo k nárůstu objemu přijatých úvěrů a z nich plynoucích nákladových úroků, které významně ovlivnily výsledek hospodaření Fondu za sledované období.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a developerského projektu v majetku fondu, poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit, a dalších druhů aktiv. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice, konkrétně v Brně.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Fond má dále za cíl nabízet své investiční akcie na veřejném regulovaném trhu.

Investičním cílem Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

Investičním cílem Developerského projektu je pokračování ve stavbě dle harmonogramu, tj. v nadcházejícím období dokončení vnějších výplní otvorů a zahájení realizace zateplení fasády. Plánované zvýšení prodeje bytových jednotek cca 5 ks měsíčně. Udržení ziskovosti na plánované hladině.

Fond se řadí do skupiny fondů DOMOPLAN, která sestává z hlavního fondu DOMOPLAN SICAV, a.s. a jednotlivých projektových fondů zaměřených na realizaci zpravidla jednoho velkého developerského projektu v čase. Fondy ve skupině jsou vůči sobě v postavení sesterských společností. Fond DOMOPLAN SICAV má postavení finančního investora jak v roli věřitele poskytujícího podřízené úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

Z hlediska investic má Fond charakter projektového fondu, zaměřeného na realizaci rezidenčního developerského projektu Pekárenský dvůr v městské části Zábřovice statutárního města Brno, který je nyní v majetku fondu.

Developerský projekt nabídne uzavřený prostor (vnitroblok), který bude čítat 269 bytových jednotek, garážová stání, 2 683 m² semi privátního atriového parku, sdílené terasové plochy, či klubové služby. Další navazující projekty pak jsou uzavření bloku zvenční pomocní rezidenčního projektu Blo(c)k ART (integrální součást projektu Pekárenský dvůr) a novému navazujícímu projektu Bratislavská 80 (B-80).

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerský projekt, který je přímo v majetku fondu.

Vlivem významného růstu tržních úrokových sazeb a navazujícího omezení dostupnosti hypotečních úvěrů došlo v průběhu Účetního období na trhu k omezení poptávky po nových nemovitostech. Agrese Ruské federace a související válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinesl prudký růst cen energií, který dále podpořil rychlost dosavadního růstu inflace a celkových nákladů na projekt.

Tyto okolnosti se projeví zejména ve druhé polovině Účetního období a měly vliv na developerské projekty v aktivech Fondu.

Díky zvýšeným dodatečným nákladům došlo k navýšení bankovního financování bylo schváleno v 07/2024, nyní se čeká na vyhotovení smluvní dokumentace. Byl uzavřen dodatek k Smlouvě o dílo 10.7.2024. Podrobněji se zpracovává prodejní strategie komerčních prostor. Díky vyššímu zájmu o byty BLOKU ART byly ceny navýšeny o 3 %.

Projekt byl v 2.Q 2025 úspěšně dokončen a řádně zkolaudován.

Ziskovost developerských projektů je méně citlivá na změny úrokové sazby nežli na změny prodejních cen jednotek a změny stavebních nákladů. Nová situace se tak obecně projevila v projektových bilancích developerských projektů a finanční plánech v různé míře, a to v závislosti na příslušné fázi přípravy nebo realizace developerského projektu a na nastavení smluvních podmínek s dodavateli i zákazníky.

Fond přesto vykazuje stabilitu i díky partnerství se skupinou DOMOPLAN. Přes tyto tržní rizika pokračovaly práce v SPV dle harmonogramu. Dle průběžného manažerského reportu proběhly následující práce:

- V I. Q. 2025 probíhá dokončení realizace všech konstrukcí, rozvodů, dokončovacích prací, realizace koupelen, osazování ocelových zárubní, vstupních dveří, osvětlení společných prostor. Probíhá dokončení fasády, obkladů z travertinu, plechových obkladů. Dokončuje se montáž venkovního zábradlí, FVE na střeše objektů, dokončení realizace konstrukcí střech. Realizace rozvodů VZT, ZTI, elektra v komerčních prostorech, realizace povrchů konstrukcí. Probíhá provádění venkovní plochy - finální skladby vnitrobloku, exteriérového osvětlení. Dotčené orgány byly vyzvány k závěrečným kontrolním prohlídkám objektů v návaznosti na závěrečnou kolaudaci stavby. Byla schválena Změna stavby před dokončením IV, která zahrnuje přístavbu objektu Bratislavská 80, dále bych schválena ZSPD V, která zahrnuje všechny dílčí změny stavby před jejím dokončením, dispoziční změny v komerčních prostorech v návaznosti na jednotlivé provozy. Změna č. V zahrnovala také změnu v provedení chodníku na ulici Bratislavská. Přípravovaly se podklady ke kolaudaci včetně Dokumentace skutečného provedení stavby jejíž součástí je i napojení objektu na ulici Bratislavskou, kde proběhla změna. Dokončení obkladu fasády, instalace rozvodů VZT, ZTI, elektra, dokončení hrubých podlah, SDK konstrukcí. Dokončení realizace

koupelen. Dokončení prací ve vnitrobloku. Dokončení realizace rozvodů, konstrukcí, povrchů v komerčních prostorech. Žádosti o vyjádření na DOSS a žádost o dílčí a celkovou kolaudaci stavby. Dále u projektu B-80 Dokončeno bourání stavajícího objektu - ve zpoždění. Generální stavební dodavatel u tohoto projektu odstoupil od smlouvy a řeší se nový dodavatel. Na pilotáže se podařilo zajistit subdodávkami, která nemá s převrtáním lanových kotev jediný problém. Probíhá dokončení změnové DPS - optimalizace nosných konstrukcí, kvůli prasklinám na zdivu.

- V II. Q. 2025 probíhá finalizace všech dokončovacích prací na všech objektech. Dokončení a kompletace rozvodů VZT, ZTI, elektra v komerčních prostorech, realizace povrchů konstrukcí. Probíhá provádění venkovní plochy - finální skladby vnitrobloku, exteriérového osvětlení. Montáže prvků značení jednotlivých věží. Byla vydána všechna souhlasná stanoviska dotčených orgánů k závěrečné kolaudaci stavby i ke kolaudaci komerčních prostor. Byly připraveny veškeré doklady ke kolaudaci včetně Dokumentace skutečného provedení stavby jejíž součástí je i napojení objektu na ulici Bratislavskou. Proběhlo kolaudační řízení, které bylo rozděleno na dvě části. Celý areál byl zkolaudovaný bez podmínek a připomínek. Byla podaná žádost o změnu v užívání komerčních prostor pekárny a kavárny. Bylo vydáno souhlasné stanovisko KHS ke změně v užívání stavby. Dokončení prací ve vnitrobloku. Dokončení realizace rozvodů, konstrukcí, povrchů v komerčních prostorech. Žádosti o vyjádření na DOSS a žádost o dílčí a celkovou kolaudaci stavby. U projektu B – 80 proběhlo zahájení stavby, provedeny piloty - bez problému, zahájen monolit. Vzhledem k dispozičním omezením staveniště došlo k zdržení při založení. Dochází ke možné změně ateliérů na byty.

Stavba rezidence Pekárenský dvůr (PD) a BLOCK ART (BA):

- datum kolaudace bytových jednotek: 30. 4. 2025;
- datum kolaudace komerčních prostor: 22. 5. 2025.

Ekonomické informace a prostavěnost:

Pekárenský dvůr:

- z celkových aktuálně stanovených projektových nákladů bylo 100 % prostavěno;
- předpokládané tržby při podpisu úvěrové smlouvy - 1 151 855 355 Kč bez DPH;
- aktuálně očekávané tržby 1 260 351 306 Kč bez DPH;
- prodeje jsou ve výši 82 % z celkového počtu bytů, uzavřené SSBK jsou v hodnotě 856 634 390 Kč bez DPH;
- k 30. 6. 2025 ještě nebyla provedena žádná mimořádná splátka bankovního financování, ale splácení začalo k 2. 7. 2025.

BLOCK ART:

- z celkových aktuálně stanovených projektových nákladů bylo 100 % prostavěno;
- aktuálně očekávané tržby 119 116 951 Kč bez DPH;
- prodáno 97 % bytů, uzavřené SSBK jsou v hodnotě 115 135 398 Kč bez DPH;
- k 30. 6. 2025 ještě nebyla provedena žádná mimořádná splátka bankovního financování, ale splácení začalo k 2. 7. 2025.

Bratislavská 80:

- z celkových aktuálně stanovených projektových nákladů bylo 32 % prostavěno;
- aktuálně očekávané tržby 295 027 607 Kč Bez DPH;
- prodáno 0 % bytů, uzavřené SSBK jsou v hodnotě 0 Kč.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

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

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

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

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a z fundraisingu.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Makroekonomický výhled pro druhé pololetí roku 2025 vychází z prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg, které jsou dostupné k polovině roku 2025. Tyto prognózy předpokládají následující vývoj české ekonomiky:

Makroekonomický výhled České republiky na druhé pololetí 2025

Fond je nejvíce ovlivňován vývojem v České republice, která jako malá a otevřená ekonomika citlivě reaguje na dění v Evropské unii (zejména Německa) a na vnější události – ať už jde o geografickou blízkost k Ukrajině, nebo obchodní a celní politikou USA. Dopad na hospodaření Fondu se projevuje především prostřednictvím změn reálné hodnoty jeho majetku a závazků.

Pro druhé pololetí roku 2025 analytici nepředpokládají zásadní změnu tempa růstu české ekonomiky. Většina odhadů počítá s meziročním růstem HDP kolem 2 %, přičemž hlavními tahouny zůstává spotřeba domácností a veřejné výdaje. Postupné oživení v eurozóně může podpořit nová dohoda EU a USA o 15% clech na vybrané produkty, která se týká zhruba dvou třetin evropského exportu, včetně automobilového sektoru.

Průměrná inflace za celý rok 2025 bude podle odhadu agentury Bloomberg na úrovni 2,5 %, ačkoliv aktuální data naznačují zesílení inflačních tlaků. Inflaci nadále podporuje silná poptávka domácností a růst cen potravin. Na tento vývoj již reagovala ČNB úpravou své komunikace, kdy bankovní rada nyní identifikuje výraznější proinflační rizika oproti květnu. Pravděpodobnost snížení základních sazeb do konce roku je nízká a, pokud k němu dojde, očekává se spíše symbolické snížení o 0,25 %.

Situace na trhu práce zůstává napjatá. Podíl nezaměstnaných dosáhl podle Úřadu práce ČR 4,3 % a pozvolna roste. Mzdový růst je stále relativně vysoký, avšak očekává se jeho zpomalení – zejména vlivem amerických cel, ochlazením globální ekonomiky a nadále restriktivní měnové politiky ČNB.

Koruna v posledních měsících posílila vůči euru pod hladinu hranici 25 CZK/EUR a aktuálně se obchoduje okolo 24,60 CZK/EUR. Posílení odráží rostoucí inflační tlaky a očekávání, že ČNB ponechá sazby déle na vyšší úrovni déle, než se původně předpokládalo. Ještě výraznější zpevnění nastalo vůči americkému dolaru – z 24,34 CZK/USD na konci roku 2024 na přibližně 21 CZK/USD v červenci 2025. Mírné další posilování koruny vůči hlavním měnám nelze vyloučit.

d) Projekty v majetku Fondu

Projekty ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek:

Název projektu:	Pekárenský dvůr
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Bratislavská, Brno, Zábřovice
Předpokládaná realizace:	03/2021 až 2025
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	12 000 m ² (včetně Bloku ART)
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	11,01 %
Zdroje financování:	vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr,
Popis projektu, výhody projektu:	Pekárenský dvůr přináší do Česka úspěšný koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb dostupných výhradně pro rezidenty. Ti budou mít vedle parkově upraveného vnitrobloku s grill pointy, workoutovým a dětským hřištěm a sdílenými terasami k dispozici také masérnu, saunu, fitness prostory, zázemí pro coworking, cyklodílnu nebo automyčku. Projekt splňuje náročná environmentální kritéria pro certifikaci BREEAM, o niž bude po dokončení žádat. Součástí komplexu je 239 jednotek různých typů a dispozic, včetně trojice townhousů a luxusního penthousu. Osloví tak jak zájemce o startovací či investiční byt, tak ty, kdo se chtějí na tomto jedinečném místě usadit dlouhodobě.

www.pekarenskydvur.cz

Název projektu:	Bratislavská 80
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	Fond
Adresa nemovitosti:	Bratislavská, Brno, Zábřovice
Předpokládaná realizace:	03/2021 až 2025
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	2028 m ²
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	26,09 %
Zdroje financování:	vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr,
Popis projektu, výhody projektu:	Rezidence B80 je třetí fází dostavby živého vnitrobloku Pekárenský dvůr, který svým rezidentům nabízí pestrou mozaiku benefitů a služeb – od recepce a coworkingového prostoru, přes fitness a wellness, až po cyklodílnu. Každý byt bude mít vlastní lodžii nebo balkon. Velká francouzská okna na celou výšku místností dodají

interiérům šarm i maximální množství denního světla. Rezidence B80 bude nabízet 37 bytových jednotek dispozice od 1+kk po 3+kk a komerční prostory v přízemí.

www.b80.cz

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následující podstatné změně statutu Fondu:

- ke dni 1. 5. 2025 byl statut změněn tak, že došlo ke změně obhospodařovatele fondu z AVANT IS na FAMILY ACE. Došlo tedy k vydání nového statutu a celkové aktualizaci statutu fondu.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje postupně slábne zásadní vliv ruské invaze na Ukrajinu. Za více než 3,5 roku od vypuknutí konfliktu (únor 2022) se podařilo nalézt alternativní zdroje dodávek energií a surovin, včetně náhradních přepravních a skladovacích kapacit. Ekonomiky, podniky i dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly vysokou míru odolnosti a flexibility – dokázaly se přizpůsobit dražším energiím, přesměrování dodávek z jiných zemí a sankcím vůči Rusku, které ovlivňují toky zboží a služeb.

Hlavní rizika spojená s pokračující okupací části Ukrajiny zůstávají obdobná jako v předchozích letech, jejich dopad však postupně slábne:

- výkyvy na finančních trzích, zejména v případě větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií, které by mohly zvýšit inflaci či narušit oběh zboží v případě přerušení fungujícího trhu nebo dodavatelského řetězce;
- celkový pokles ekonomické aktivity, který by mohl vyústit v recesi, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V návaznosti na probíhající konflikt Fond identifikoval relevantní rizika a posoudil jejich dopad na své fungování, včetně vyhodnocení případných hrozeb pro naplnění předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku ani na Ukrajině a nemá ani významný podíl investorů pocházejících z těchto zemí.

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

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
IČO:	092 54 081
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

Kapitálově spřízněné strany (ovládající osoba)

Jméno: PhDr. Tomáš Vavřík
 Dat. nar.: 8. 6. 1975
 Bytem: Kopečná 999/33, 602 00 Brno

Jinak spřízněné strany (osoby ovládané ovládanou osobou)

Nejsou.

Osoby přímo ovládané ovládající osobou

Společnost	IČO	Podíl	
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s.	099 63 596	100 %	
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	100 %	
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, a.s.	077 42 797	100 %	
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67 %	
Resort Plava Uvala d.o.o.	77 086 967 106	67 %	
DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.	085 62 491	100 %	
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100 %	

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN SICAV, a.s.; Mgr. Ing. Pavel Doležal, L.L.M.	Smlouva o úplatném převodu ZCP – PRIA DOMOPLAN PD	31. 3. 2025	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.; Mgr. Ing. Pavel Doležal, L.L.M.	Smlouva o započtení pohledávek – pohledávka PRIA DOMOPLAN PD	31. 3. 2025	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	12. 6. 2025	Úrok	Úvěr

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o řízení projektu a poskytování poradenských a konzultačních služeb a zajištění realizace projektu	2. 5. 2024	-	-

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2025 – Příloha k pololetní finanční zprávě

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ
k 30. červnu 2025

tis. Kč	Pozn.	30. 06. 2025	31. 12. 2024
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	97	97
Aktiva neinvestiční celkem		97	97
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	247 442	49 706
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		523	40 657
<i>Majetkové účasti</i>	7.2	523	40 657
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		4 364	19 541
<i>Obchodní pohledávky</i>	7.3	4 364	17 611
<i>Ostatní pohledávky</i>	7.3	-	1 930
Zásoby	7.4	1 188 692	1 170 960
Aktiva investiční celkem		1 441 021	1 280 864
Aktiva celkem		1 441 118	1 280 961
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		97	97
<i>Základní kapitál</i>	7.8	100	100
<i>Příplatky mimo základní kapitál</i>	7.8	95	95
<i>Nerozdělené výsledky minulých let</i>	7.8	-98	-98
<i>Výsledek hospodaření účetního období</i>		-	-
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		97	97
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		1 069 048	1 033 320
<i>Přijaté úvěry</i>	7.5	1 069 048	1 033 320
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		446 930	300 522
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	7.6	114 682	178 691
<i>Přijaté zálohy</i>	7.7	329 253	119 637
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	8.6	2 995	2 194
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.8	-74 957	-52 978
Závazky investiční celkem		1 441 021	1 280 864
Pasiva celkem		1 441 118	1 280 961

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)
k 30. červnu 2025

	Pozn.	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-74 957	-52 978
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		261 217	312 299
Výpůjční náklady		-59 897	-43 877
Odložená daň		-10 066	-13 421
Snížení hodnoty zásob		-	-
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		116 297	202 023

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2025**

tis. Kč		1-6/2025		1-6/2024	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	97	-	97
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci		-	97	-	97
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		-52 978	-	-114 148	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	7.8	-	-	21 500	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	7.8	-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-52 978	-	21 500	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-21 979	-	67 314	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		-74 957	-	-25 335	-

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ
za období k 30. června 2025

tis. Kč	Pozn.	1-6/2025	1-6/2024
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	4 001	20
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku	8.2	-17 810	-23 329
Náklady na poplatky a provize	8.3	-5 918	-3 366
Osobní náklady	8.4	-20	-
Poplatky depozitáři	8.5	-220	-210
Obhospodařování a administrace	8.5	-847	-1 043
Náklady na audit	8.5	-110	-144
Právní a notářské služby	8.5	-14	-26
Ostatní správní náklady	8.5	-392	-416
Ostatní náklady	8.5	-40	-70
Zisk (ztráta) před zdaněním		-21 370	-18 872
Daň z příjmů	8.6	-801	-741
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-22 171	-29 325
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.7	192	96 639
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-21 979	67 314
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do výsledku</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-21 979	67 314
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Výkaz o peněžních tocích - NEAUDITOVANÝ
za období končící k 30. června 2025

tis. Kč	Pozn.	1-6/2025	1-6/2024
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		-21 979	67 314
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	8.6	801	741
Úrokové výnosy	8.2	-932	-2
Úrokové náklady	8.2	20 723	18 737
Ostatní nepeněžní transakce	8.7	-192	-96 639
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	8.2	-1 981	4 594
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	7.3	15 177	37 487
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	7.6, 7.7	184 798	31 978
Změna stavu zásob	7.4	2 257	-133 556
		198 672	-69 346
Přijaté úroky	7.1	932	2
Placené daně ze zisku	8.6	-	-
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		199 604	-69 344
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úpisu investičních akcií	7.6	1 000	-
Příjmy z přijatých úvěrů	7.5	117 497	118 797
Splátky přijatých úvěrů	7.5	-100 370	-46 152
Zaplacené úroky	7.5	-19 995	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-1 868	72 645
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		197 736	3 301
Peněžní prostředky na začátku roku	7.1	49 803	29 285
Peněžní prostředky na konci roku	7.1	247 539	32 586

Následující příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Příloha mezitímní účetní závěrky

1. Všeobecné informace

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 18. května 2020 zařazen do seznamu investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) v České republice. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů vedených Českou národní bankou podle § 597 písm. b).

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodního rejstříku:	16. června 2020
Identifikační číslo:	092 54 081
Daňové identifikační číslo:	CZ0954081
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25401
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Účetní období:	1. 1. 2025 – 30. 06. 2025
Orgány společnosti k 30. červnu 2025:	
Statutární orgán – představenstvo	
Člen představenstva:	FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČ: 226 42 463 Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1 Den vzniku členství: 1. května 2025
Při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce
Dozorčí rada	
Člen dozorčí rady:	Mgr. KAREL POGŠTEFL, MBA Den vzniku členství: 2. prosince 2024

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu sledovaného období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	vymazáno: 5. 5. 2025
	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	zapsáno: 5. 5. 2025
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 27590241	vymazáno: 5. 5. 2025
	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	
	při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer	
	FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČ: 22642463	zapsáno: 5. 5. 2025
	při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer	
Člen dozorčí rady:	PhDr. Tomáš Vavřík	vymazáno: 14. 1. 2025
	Mgr. Karel Pogštefl, MBA	zapsáno: 14. 1. 2025

Vlastníci Fondu k 30. červnu 2025

Zapisovaný základní kapitál tvoří 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, která tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Vlastníkem Fondu je PhDr. Tomáš Vavřík, který vlastní 100 000 ks zakladatelských akcií.

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

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost:

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

Od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025 byla obhospodařovatelem fondu společnost:

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

Od 1. 5. 2025 se stala obhospodařovatelem fondu společnost:

FAMILY ACE investiční společnost, a.s. (dále také jako „Obhospodařovatel“ nebo také „Investiční společnost“)
Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 226 42 463

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

Od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025 byla depozitářem Fondu společnost:

CYRRUS, a. s.

Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČ: 639 07 020

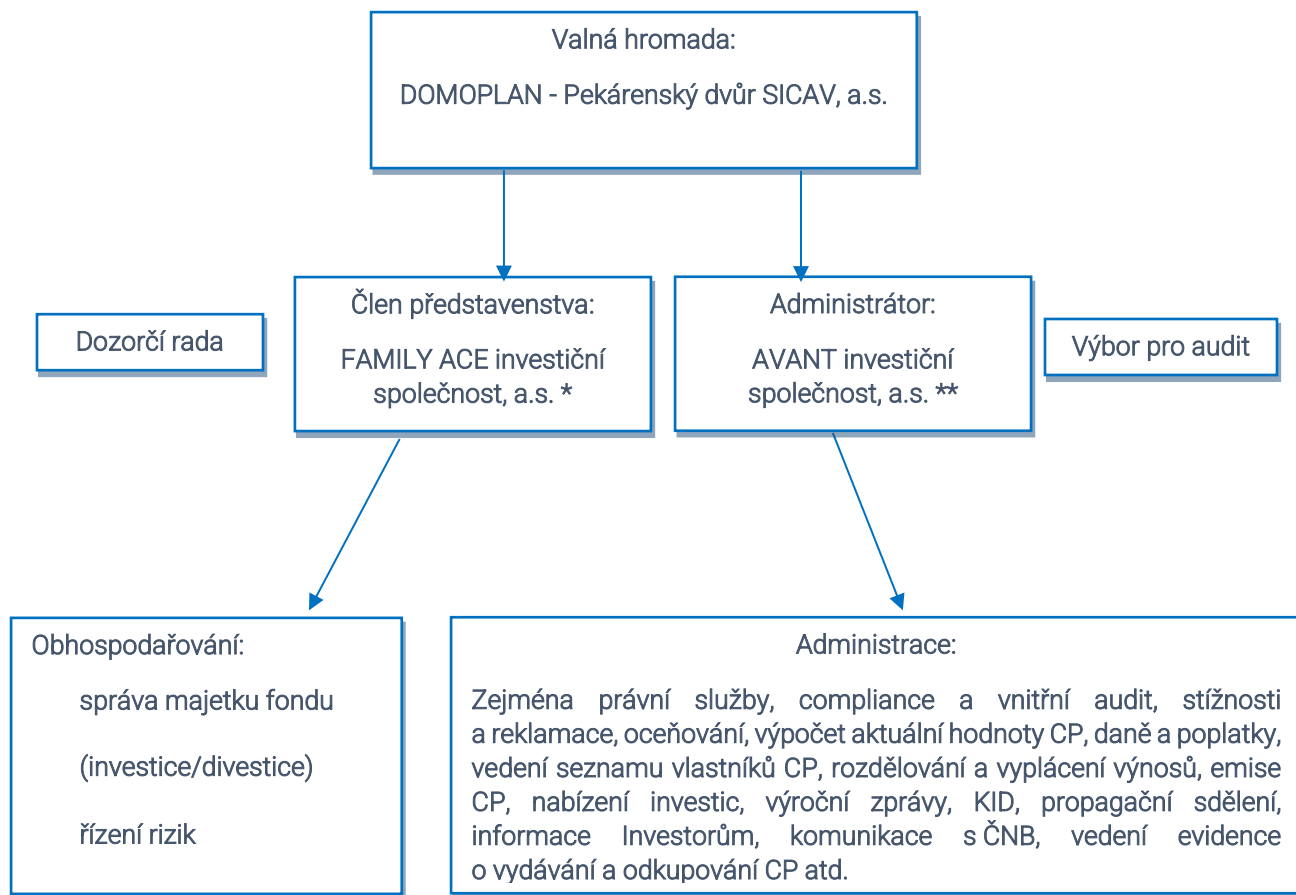
Od 1. 5. 2025 se stala depozitářem Fondu společnost:

Československá obchodní banka, a. s.

Radlická 333/150, 150 00 Praha
IČ: 000 01 350

Organizační struktura

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce v aktuálním znění ze dne 1. května 2025

** na základě smlouvy o administraci v aktuálním znění ze dne 1. května 2025

Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2025 a končící 30. června 2025 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

Příprava mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Administrátor vykonával úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 4.

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu (dále také „ZPKT“) nepodléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 34 účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na mezitímní účetní závěrku Fondu

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

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

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel a přináší několik změn odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard;
- Nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv na investiční akcie). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027, který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond, protože dceřinné společnosti nekonsoliduje a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.

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

2.3. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádný z dceřiných podniků Fondu nebo jeho obhospodařovatelé neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. Fond tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Fond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více Investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch Investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených Investory s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

Fond naplňuje i další typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- Investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Exit strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V rámci exitové strategie výnosnost a vhodnost investic je postavena na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společnosti představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována primárně v dlouhodobém investičním horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.

Část investic prostřednictvím obchodních podílů je cílováno na realitní trh, a to především do oblasti developmentu. Již při akvizici jsou hodnoceny investiční plány společnosti a jejich výnosnost a možný dopad na výnosnost Fondu. U všech investic tohoto typu je počítáno s dlouhodobým investičním horizontem z hlediska charakteristiky realitního trhu. Během této doby je plánováno, že dojde k realizaci developerských aktivit a následnému prodeji. Aktivita v rámci cílových obchodních podílů jsou pravidelně revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností

Obchodní podíly a akcie soukromých společností jsou drženy ve středně až dlouhodobém horizontu korespondujícím s investiční strategií Fondu. Jsou nabývány výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. Částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí, Fond provede ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Investorům Fondu požadované zhodnocení investic ve středně až dlouhodobém horizontu.

V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené majetkové účasti nabídnuty k prodeji celé nebo části držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle činnosti cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Přepočet cizí měny

3.1.1 Funkční a prezentační měna

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

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována Investorům v českých korunách. Administrátor považuje českou korunu za měnu, která nejuvěrněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Mezitímní účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.1.2 Transakce a zůstatky

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

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

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

3.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z poskytnutých půjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do hospodářského výsledku. Ostatní kapitálová finanční aktiva určená k obchodování Fond klasifikuje jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do hospodářského výsledku.

Důvodem pro použití alternativ oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do hospodářského výsledku

Účtování, odúčtování a oceňování

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

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

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

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

3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do hospodářského výsledku

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

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

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

3.5 Započtení finančních nástrojů

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

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

3.6 Zásoby

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

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

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

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

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

3.7 Vlastní kapitál

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

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

3.8 Investiční akcie

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

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

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

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

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

3.9 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do hospodářského výsledku

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

3.10 Výnosy z dividend

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

3.11 Výnosy z prodeje zásob

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

3.12 Transakční náklady

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

3.13 Výpůjční náklady

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

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

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

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

3.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2025 a 2024 byla 5 % a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici Základního investičního fondu v souladu s § 17b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Odložená daň

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

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

3.16 Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci konce roku), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 11.

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

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

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

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

Ocenění reálnou hodnotou bylo provedeno nezávislým znalcem za použití tržní a výnosové metody. Tržní metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u kterých byla známa cena dosažená při prodeji. Předpokladem této metody je, že racionální kupující zaplatí pouze cenu obvyklou na trhu. Pro tento účel byly využity aktualizované cenové mapy založené na realizovaných transakcích. Výnosová metoda byla použita v případech, kdy nemovitost generuje pravidelný výnos a není určena k prodeji. Hodnota byla stanovena na základě diskontovaných budoucích příjmů. Při výpočtu byly zohledněny zejména následující vstupy: uzavřené nájemní smlouvy, charakteristiky nemovitosti, data z realitního trhu, aktuální ekonomické podmínky a jejich očekávaný vývoj.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. Vykazování podle segmentů

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

7. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

7.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Zůstatky na běžných účtech – investiční	247 442	49 706
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	97	97
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	247 539	49 803

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

7.2 Majetkové účasti

Fond klasifikoval své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do hospodářského výsledku. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do hospodářského výsledku oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku.

K datu mezitímní účetní závěrky se Investiční společnost rozhodla v souladu se statutem Fondu pro mimořádné ocenění těchto aktiv.

30.06.2025				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	ČR	100 %	8 200	523	-7 677
Celkem				8 200	523	-7 677

31.12.2024				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	ČR	100 %	48 200	40 657	-7 543
Celkem				48 200	40 657	-7 543

V průběhu sledovaného období došlo k vrácení příplatku mimo základní kapitál ze společnosti DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o. ve výši 40 000 tis. Kč, který byl započten na závazek z nákupu pozemku.

7.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Odběratelé	759	1 436
Poskytnuté zálohy	3 605	16 175
Jiné pohledávky	-	-
Ostatní daňové pohledávky	-	1 930
Celkem	4 364	19 541

Odběratelé představují krátkodobé pohledávky ve výši 759 tis. Kč (31.12.2024: 1 436 tis. Kč).

Poskytnuté zálohy ve výši 3 605 tis. Kč (31.12.2024: 16 175 tis. Kč) představují poskytnuté zálohy na zásoby a energie.

Jiné pohledávky ke konci sledovaného období představují pohledávku ve výši zůstatků na běžných účtech vedených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci před likvidací ve výši 2 629 tis. Kč (31. 12. 2024: 2 629 tis. Kč), která byla ponížena o přecenění na reálnou hodnotu ve výši 2 629 tis. Kč (31. 12. 2024: 2 629 tis. Kč).

Ostatní daňové pohledávky v minulém účetním období představují pohledávku z titulu DPH.

7.4 Zásoby

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

K datu mezitímní účetní závěrky byly zásoby oceněny ve smyslu IAS 2 a tak byly testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u žádné z nemovitostí nebylo shledáno snížení hodnoty. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního roku a při významné změně hodnoty zásob.

V souladu se statutem pro dosažení ocenění dle § 196 ZISIF Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přeceňuje na reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

K datu mezitímní účetní závěrky se Investiční společnost rozhodla v souladu se statutem Fondu pro mimořádné ocenění těchto aktiv a reálná hodnota zásob k tomuto datu činila 1 390 012 tis. Kč.

tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Pořizovací hodnota zásob	1 188 692	1 170 960
Snížení hodnoty zásob	-	-
Celkem	1 188 692	1 170 960

Zásoby představují nemovitostí projekt Rezidence Pekárenský dvůr, který byl ve sledovaném období dokončen a v průběhu 6/2025 byly realizovány první prodeje těchto zásob. Dále zásoby představují nový projekt Rezidence B80, který je v současné chvíli ve fázi výstavby a přepokládaný termín dokončení je 4Q/2026.

7.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
splatné do 1 roku	508 629	-
splatné od 1 roku do 5 let	560 419	1 033 320
Celkem přijaté úvěry	1 069 048	1 033 320
z toho jistina	938 167	922 374
z toho úroky	129 908	110 052
Přecenění na reálnou hodnotu	973	894
Celkem reálná hodnota	1 069 048	1 033 320

Z přijatých úvěrů Fond ke konci sledovaného období eviduje bankovní úvěry ve výši 559 447 tis. Kč, které představují závazky z termínovaného a kontokorentního úvěru od PPF banka a.s., kdy účelem termínovaného úvěru je financování nákladů spojených s projektem „Rezidence Pekárenský dvůr“ a kontokorentního úvěru poskytnutí prostředků na úhradu DPH. Naběhlé úroky k těmto úvěrům jsou považovány za výpůjční náklady a zvyšují tak pořizovací hodnotu zásob. Fond dále vykazuje přecenění bankovního úvěru na reálnou hodnotu ve výši 973 tis. Kč.

Bankovní úvěr je zajištěn zástavním právem k pohledávkám, zástavním právem k PRIA akciím, zástavou obchodního podílu, zástavou nemovitostí.

Ve sledovaném období Fond dále eviduje nebankovní úvěry ve výši 508 628 tis. Kč za účelem financování své podnikatelské činnosti.

Přijaté úvěry jsou ve výši 941 876 tis. Kč denominované v CZK a ve výši 127 172 tis. Kč v EUR.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 06. 2025
Přijaté bankovní úvěry	577 323	79	83 394	-	19 989	-120 365	-	560 420
Přijaté nebankovní úvěry	455 997	-2 195	34 103	-	20 723	-	-	508 628
Celkem	1 033 320	-2 116	117 497	-	40 712	-120 365	-	1 069 048

7.6 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Dodavatelé	82 758	177 461
Dohadné účty pasivní	216	281
Výnosy příštích období	452	897
Závazky z úpisu investičních akcií	808	-
Daňové závazky	29 852	-
Jiné závazky	596	52
Celkem	114 682	178 691

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 46 542 tis. Kč (31. 12. 2024: 144 516 tis. Kč), pozastávky splatné od 1 do 5 let ke konci sledovaného období Fond eviduje ve výši 35 819 tis. Kč (31. 12. 2024: 0 tis. Kč) a pozastávky splatné nad 5 let ve výši 397 tis. Kč (31. 12. 2024: 32 945 tis. Kč).

Dohadné položky pasivní ve výši 216 tis. Kč (31.12.2024: 281 tis. Kč) představují zejména dohad na audit.

Závazky vůči akcionářům ve výši 808 tis. Kč představují závazek Fondu vydat investiční akcie za upsané prostředky ve výši 1 000 tis. Kč a -192 tis. Kč představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie. K vyrovnání závazku dojde v dalším účetním období emisí investičních akcií.

Daňové závazky představují ke konci sledovaného období závazek z titulu daně z přidané hodnoty.

Jiné závazky ve výši 596 tis. Kč (31.12.2024: 52 tis. Kč) představují závazky za členy výboru pro audit a ostatní závazky z titulu výstavby projektu.

7.7 Přijaté zálohy

tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Přijaté zálohy – projekt Rezidence Pekárenský dvůr	329 253	119 637
Celkem	329 253	119 637

Přijaté zálohy představují přijaté rezervační poplatky a částečné úhrady kupní ceny nemovitostí vyplývající ze smluv o budoucí kupní smlouvě. K vypořádání záloh dojde po dokončení výstavby projektu a uzavření kupní smlouvy.

7.8 Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks kusových zakladatelských akcií ve formě na řad, tj. akcie na jméno, které dávají jejich vlastníkům zejména:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF;
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy.

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

Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049160 a investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008049178.

Investiční akcie PIA jsou od 01. 09. 2023 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

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

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

V celých jednotkách	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Hodnota investiční akcie PIA	1,2454	1,1921
Hodnota investiční akcie PRIA	1,3039	1,2364
Hodnota investiční akcie VIA	0,4429	0,8576
Počet investičních akcií PIA na začátku období	3 349 990	1 956 715
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	1 393 275
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	3 349 990	3 349 990
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	14 781 943	14 781 943
Počet emitovaných investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet investičních akcií PRIA na konci období	14 781 943	14 781 943
Počet investičních akcií VIA na začátku období	209 600 197	116 460
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	209 483 737
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	209 600 197	209 600 197

8. Komentáře k Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku

8.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Tržby z prodeje zásob	77 280	20
Náklady na prodané zásoby	73 279	-
Celkem	4 001	20

8.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku

tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Změny z přecenění finančních nástrojů	1 981	-4 594
Přijaté úvěry	2 116	-4 594
Majetkové účasti	-134	-
Ostatní finanční nástroje	-1	-
Výnosové úroky z toho:	932	2
Vklady na běžných účtech	932	2
Nákladové úroky z toho:	-20 723	-18 737
Přijaté úvěry	-20 723	-18 737
Celkem	-17 810	-23 329

8.3 Náklady na poplatky a provize

Ve sledované období Fond eviduje náklady na poplatky a provize v celkové výši 5 918 tis. Kč (1-6/2024: 3 366 tis. Kč) a tvoří je bankovní poplatky ve výši 358 tis. Kč (1-6/2024: 6 tis. Kč), poplatek za obchodování za obchodování investičních akcií na burze cenných papírů ve výši 52 tis. Kč (1-6/2024: 50 tis. Kč), provize za zprostředkování kupujících projektu „Rezidence Pekárenský dvůr“ ve výši 5 508 tis. Kč (1-6/2024: 2 114 tis. Kč), provizi za zprostředkování úvěru (1-6/2024: 1 196 tis. Kč).

8.4 Osobní náklady

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Odměna za výkon funkce	-18	-
Sociální a zdravotní pojištění	-2	-
Celkem	-20	-

Osobní náklady představují odměny za výkon funkce člena výboru pro audit.

8.5 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Služby depozitáře	-220	-210
Odměna za obhospodařování a administraci	-847	-1 043
Náklady na audit	-110	-144
Právní a notářské služby	-14	-26
Ostatní správní náklady	-392	-416
Ostatní náklady	-40	-70
Celkem	-1 623	-1 909

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 392 tis. Kč, které se skládají z nákladů na vedení účetnictví ve výši 249 tis. Kč, poplatků za úschovu cenných papírů ve výši 3 tis. Kč, nákladů za controlling projektu ve výši 116 tis. Kč, z poplatků za správu a evidenci emitovaných cenných papírů ve výši 1 tis. Kč, poplatků za užívání ochranných známek ve výši 3 tis. Kč, poplatků za potvrzení pro audit ve výši 1 tis. Kč s správních poplatků ve výši 19 tis. Kč.

Ostatní náklady ve výši 40 tis. Kč představují náklad na daň z nemovitých věcí.

8.6 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-	-
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)	-801	-741
Daňový náklad celkem	-801	-741

Splatná daň

Vzhledem k vykázané ztrátě Fond ke konci sledovaného i minulého účetního období nevykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob.

Odložená daň

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

tis. Kč	1-6/2025	1-6/2024
Dočasné rozdíly – výpůjční náklady	59 897	26 689
Základ pro výpočet odložené daně	59 897	26 689
Odložená daň (sazba 5 %)	-2 995	1 335
Odložená daň vykázaná k 31.12.	-2 194	594
Daňový náklad za sledované období celkem	-801	-741

8.7 Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií

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

9. Transakce se spřízněnými osobami

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

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za sledované období činily 80 tis. Kč (1-6/2024: 1 043 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku.

(b) Půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a související úrokový náklad

Přijaté půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a úrokový náklad plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem.

Fond k 30. červnu 2025 eviduje přijaté půjčky od spřízněných stran ve výši 508 629 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 455 997 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z půjček od spřízněných stran za sledované období činil 20 723 tis. Kč (2024: 38 144 tis. Kč).

10. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 10 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	PPF banka a.s. CZK	247 375	17,2 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s.	155	0,0 %
běžné účty	kreditní	PPF banka a.s. EUR	9	0,0 %
Běžné účty		Celkem	247 539	17,2 %
Obchodní podíly	tržní	DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.	523	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	523	0,0 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	pohledávky + zálohy	4 364	0,3 %
dev. projekty - zásoba	Kreditní, tržní	dev. projekt Pekárenský dvůr	1 188 692	82,5 %
Celkový součet			1 441 118	100,0 %

10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
Riziko pohybu ceny obchodních podílů	523 * 15 %	78	0
riziko pohybu ceny nemovitostí (položka Zásoby)	1 188 692 * 15 %	178 303	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

10.2.2 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 Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	3M PRIBOR + marže 2,5 %	0	560 420	0	560 420
Závazky vůči nebankovním subjektům	12 %	371 508	137 120	0	508 628
Obchodní a jiné závazky	0	446 930	0	0	446 930
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	0	-74 957	0	0	-74 957
Celkem k 30. červnu	0	743 481	697 540	0	1 441 021

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

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

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

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

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

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

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

10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených 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 společnost může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 100% hodnoty aktiv fondu.

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

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do hospodářského výsledku představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Poskytnuté zápůjčky	Pohledávky z obchodního styku	Běžné účty	Ostatní pohledávky	Celkem
Standardní	0	4 364	247 539	0	251 903
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	0	4 364	247 539	0	251 903

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB a.s. a u PPF Banka a.s., které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

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

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

10.2.8 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 06. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	247 530	9	247 539
Majetkové účasti	523	0	523
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	4 364	0	4 364
Celkem k 30. červnu	252 417	9	252 426

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 06. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	560 420	0	560 420
Závazky vůči nebankovním subjektům	381 456	127 172	508 628
Obchodní závazky a jiné závazky	446 930	0	446 930
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	-74 957	0	-74 957
Celkem k 30. červnu	1 313 849	127 172	1 441 021

Expozici Fondu na měnové riziko fond sleduje.

10.2.9 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

10.2.10 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond investice v České republice (dev. projekt Pekárenský dvůr).

10.2.11 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.

10.2.12 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.

10.2.13 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.14 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, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám.

Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

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

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

10.2.16 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.

10.2.17 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.18 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.

10.2.19 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.

10.2.20 Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

10.2.21 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.

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

10.2.23 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím 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 spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

11. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu mezitímní 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 opakuje 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. 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 hospodářskému výsledku jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění Administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

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 mezitímní účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

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

Nemovitosti a zásoby

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat. Hodnota Zásob je stanovena v účetní závěrce sestavené dle účetního rámce IFRS/IAS dle IAS 2, tedy v nižší ze dvou hodnot (cost vs. NRV). Podle požadavku § 196 ZISIF je hodnota položky Zásob přeceňována na reálnou hodnotu.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

11.1 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 aktiv a závazků Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2025.

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	247 539	247 539
Majetkové účasti	0	0	523	523
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	0	0	759	759
Celkem k 30. červnu	0	0	248 821	248 821
Závazky				
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	0	1 069 048	1 069 048
Obchodní závazky a jiné závazky	0	0	84 378	84 378
Celkem k 30. červnu	0	0	1 153 426	1 153 426

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	49 803	49 803
Majetkové účasti	0	0	40 657	40 657
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	0	0	1 436	1 436
Celkem k 31. prosinci	0	0	91 896	91 896
Závazky				
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	0	1 033 320	1 033 320
Obchodní závazky a jiné závazky	0	0	177 790	177 790
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 211 110	1 211 110

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům

11.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	247 539	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Majetkové účasti	523	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Zásoby	n/a*)	Metody tržní komparace	Výpis z katastru, tržní data, fotodokumentace, předprodeje, projekce nákladů
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	4 364	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pasiva			
Přijaté zápůjčky a úvěry	1 069 048	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Obchodní závazky a jiné závazky	446 930	DCF Model	Pribor, IRS CZ

*) Hodnota Zásob je stanovena v mezitímní účetní závěrce sestavené dle účetního rámce IFRS/IAS dle IAS 2, tedy v nižší ze dvou hodnot (cost vs. NRV). Podle požadavku § 196 ZISIF je hodnota položky Zásob přeceňována na reálnou hodnotu. Pro účely zjištění hodnoty NRV je hodnota odvozována od reálné hodnoty Zásob. Reálná hodnota Zásob pro účely ocenění dle § 196 ZISIF je odvozena pomocí porovnávací metody.

Přijaté úvěry jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Vážený průměr diskontní sazby u úvěrů přijatých od třetích stran činí 6,24 %.

Majetková účast je oceněna pomocí substanční metody.

11.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

11.3.1 Ocenění zásob

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zásob

Pořizovací náklady zahrnují veškeré náklady na nákup, přeměnu a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu.

- Náklady na nákup představují cenu pořízení a další náklady přímo související s pořízením zásob.
- Náklady na přeměnu zahrnují variabilní a fixní náklady přímo související se zásobami
- Ostatní náklady zahrnují náklady související s uvedením zásob do současného stavu

Výpůjční náklady

IAS 23 vymezuje omezené případy, kdy se do ocenění zásob zahrnují výpůjční náklady. Účetní jednotka může nakoupit zásoby s odloženým termínem jejich úhrady. Jestliže takové ujednání evidentně obsahuje prvek financování, uznává se tento prvek, daný např. rozdílem mezi cenou pořízení za běžných úvěrových podmínek a hrazenou částkou, jako úrokový náklad vztažený k období financování.

Čistá realizovatelná hodnota

Čistá realizovatelná hodnota (NRV) podle IAS 2 je očekávaná prodejní cena zásob v běžném obchodním cyklu ponížená o odhadované náklady na dokončení a náklady na prodej. Jedná se tedy o částku, kterou může podnik získat z prodeje zásob po odečtení nákladů nezbytných pro jejich dokončení a prodej.

Tato hodnota je použita při oceňování zásob, pokud je nižší než pořizovací cena.

V každém období se provádí nový odhad čisté realizovatelné hodnoty. Když přestanou působit okolnosti, které vedly k přecenění zásob pod úroveň pořizovacích nákladů, nebo pokud existují jasné důkazy růstu čisté realizovatelné hodnoty vzhledem ke změně ekonomických podmínek, snížení ocenění zásob se zruší (tzn., že toto zrušení je omezeno maximálně na částku původního snížení ocenění) tak, aby ocenění zásob v účetnictví bylo na nižší z úrovní pořizovacích nákladů nebo revidované čisté realizovatelné hodnoty.

11.3.2 Ocenění obchodních podílů a akcií

Výnosovým způsobem

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

Substančním způsobem

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

Nákladovým způsobem

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

Likvidační hodnotou

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

11.3.3 Ocenění poskytnutých a 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.

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

11.3.4 Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd finančních nástrojů je k 30. 06. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Reálná hodnota k 30.06.
Aktiva								
Pohledávky za bankami	49 803	0	0	539 119	0	0	-341 383	247 539
Majetkové účasti	40 657	-134	0	0	0	0	-40 000	523
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	1 436	0	0	78 050	0	0	-78 727	759
Celkem aktiva	91 896	-134	0	617 169	0	0	-460 110	248 821
Závazky								
Závazky vůči bankám	577 323	79	0	103 383	0	0	-120 365	560 420
Závazky vůči nebankovním subjektům	455 997	-2 195	0	54 826	0	0	0	508 628
Obchodní závazky a jiné závazky	177 790	-192	0	84 977	0	0	-178 197	84 378
Celkem závazky	1 211 110	-2 308	0	243 186	0	0	-298 562	1 153 426

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd finančních nástrojů je k 31.12.2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva								
Pohledávky za bankami	29 240	0	0	513 898	0	0	-493 335	49 803
Majetkové účasti	0	-7 543	0	48 200	0	0	0	40 657
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	58 998	0	0	1 415	0	0	-58 977	1 436
Celkem aktiva	88 238	-7 543	0	563 513	0	0	-552 312	91 896
Závazky								
Závazky vůči bankám	281 748	4 860	0	324 268	0	0	-33 553	577 323
Závazky vůči nebankovním subjektům	398 242	0	0	206 983	0	0	-149 228	455 997
Obchodní závazky a jiné závazky	188 337	-96 639	0	443 051	0	-31 500	-325 459	177 790
Celkem závazky	868 327	-91 779	0	974 302	0	-31 500	-508 240	1 211 110

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd finančních nástrojů je k 30.06.2025

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

Během roku 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

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

12. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

13. Významné události po datu mezitímní účetní závěrky

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

V Praze dne 30. 9. 2025



.....
Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
zmocněný zástupce člena představenstva
FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

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

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

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

Výhled pro klíčová aktiva Fondu:

- Rezidenční trh
 - o Stavebnictví vykázalo v roce 2024 velmi slabé výsledky, což díky nízké srovnávací základně umožňuje v roce 2025 viditelný růst. Hlavními bariérami zůstávají nedostatek pracovní síly, omezená poptávka a problémy s dostupností materiálů.
 - o Neočekává se výrazná změna úrokových sazeb. Obnovený zájem domácností o hypoteční úvěry naznačuje, že průměrná úroková sazba hypoték pod 5 % (aktuálně 4,6 %) je pro většinou domácností akceptovatelná.
 - o Pokud hypoteční trh udrží dynamiku z posledních měsíců, mohl by objem nových hypoték v roce 2025 dosáhnout přibližně 290 miliard Kč, což by bylo o více než čtvrtinu více než v loňském roce. Tato úroveň by se nacházela zhruba na polovině mezi „covidovými roky“ 2020 (224 mld. Kč) a 2021 (379 mld.).
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně závislá na finančních parametrech, dostupnosti a ceně financování, řízení nákladů a ziskových marží a kvalitě projektových kalkulací. Významněji než dříve budou do procesu vstupovat požadavky ESG, které mohou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost a schopnost zajistit externí financování jednotlivých projektů.
- Úvěry a pohledávky
 - o Přestože se objem nesplacených úvěrů v domácnostech meziročně narostl, jejich podíl na celkovém objemu úvěrů zůstal beze změny.
 - o Podíl NPL (úvěry v selhání) v ekonomice zůstává nízký, a to jak u hypotečních a spotřebitelských úvěrů, tak u úvěrů nefinančním podnikům. Mírný nárůst lze očekávat s určitým zpožděním za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Kreditní marže u úvěrů a pohledávek budou nadále silně závislé na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníků, jejich schopnosti splácet závazky či je refinancovat.
 - o Evropská ekonomika se zotavuje pomaleji, zejména v Německu. ECB v červnu snížila depozitní sazbu o 25 bazických bodů na 2 %, mj. v reakci na zavedení 15% cel na evropský export do USA.

- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude i ve druhé polovině roku 2025 závislé především na výsledcích jednotlivých společností.
 - o Pozitivní vliv na ocenění může mít oživení ekonomické aktivity v ČR a pokles rizikové přírážky u projektového financování.
 - o Mírný růst bezrizikových sazeb v reakci na přetrvávající inflační tlaky může tento efekt částečně kompenzovat.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční 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.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Funkce: zmocněný zástupce člena představenstva společnosti
FAMILY ACE investiční společnost, a.s.
Dne: 30. 9. 2025



Podpis: