



Family Ace

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

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	9
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	9
d) Projekty v majetku Fondu	12
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	12
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	13
g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	14
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2026 – Příloha k pololetní finanční zprávě	16
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	17
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	18

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 – Na Mariánské cestě SICAV, a. s., IČO: 077 42 797, 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. 2026 do 30. 6. 2026
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. 2025 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. 2026.

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 – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Sídlo	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	077 42 797
LEI	315700G2MALHKPL9Y853
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24058
Vznik Fondu	19. 12. 2018
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 IS
Poznámka	Obhospodařovatel 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:	237 457 875,98 Kč (k 30. 6. 2026)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	89 826,46 Kč
(3 920 EUR zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	237 368 049,52 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. 2026	1 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. 2026	3 192 926 559 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v 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	CZ0008048915
Počet akcií k 30. 6. 2026	22 756 488 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	CZ0008048923
Počet akcií k 30. 6. 2024	60 521 423 ks

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

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Přehled investiční činnosti

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. Investičním cílem Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

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, Účástí 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 dle čl. 8 Statutu dále reinvestována.

Fond zahájil svou aktuální činnost v červenci 2022, kdy došlo k akvizici obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., která je nositelem stejnojmenného bytového developerského projektu v Brandýse nad Labem.

V sledovaném období fond dále naplňuje svou strategií, tedy přímou výstavbu a development rezidenčního projektu Mariánská cesta. Další informace k projektu jsou na www.namarianskeceste.cz.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby součást finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu. Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly díky probíhajícímu developmentu příjmy z bankovního financování a probíhající prodeje bytů.

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, a.s., má postavení finančního investora v roli věřitele poskytujícího úvěry SPV projektových fondů, samotným projektovým fondům, případně roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši **0 tis. Kč** před zdaněním.

Výsledek hospodaření investiční činnosti Fondu činí **-54 201 tis. Kč** před zdaněním. Jeho strukturu a srovnání s minulým obdobím je zachycen v Příloze účetní závěrky, bod 8.

Přehled činnosti v Developerském projektu v rozhodném období:

První etapa projektu o čtyřech objektech, konkrétně Janův dům (A); Bernardův dům (B); Mariin dům (C); Ignácův dům (D) již byla ze 100 % proinvestována a již před začátkem tohoto roku byla stavba plně zkolaudována. Také došlo k předání bytových jednotek v souladu s uzavřenými smluvními ujednáními. V návaznosti na předávací procesy bylo provedeno odstranění zjištěných vad a nedodělků. Po splnění všech technických, administrativních a smluvních podmínek byl projekt formálně ukončen. V první etapě projektu je prodáno 92 % jednotek.

Druhá etapa projektu:

V 1. čtvrtletí pokračovala realizace nosných konstrukcí spodních i nadzemních podlaží v návaznosti na postup hrubé stavby. Probíhaly betonářské práce monolitických konstrukcí, zdění v jednotlivých objektech a postupná příprava navazujících profesí. V rámci koordinace výstavby byl kladen důraz na návaznost jednotlivých stavebních činností a optimalizaci postupu prací.

Ve 2. čtvrtletí pokračovala realizace hrubé stavby jednotlivých objektů v souladu s harmonogramem výstavby. Probíhaly práce na nosných konstrukcích, zdění vnitřních konstrukcí a postupně byly zahajovány navazující profesní dodávky. Současně pokračovala koordinace jednotlivých stavebních činností s cílem zajistit plynulý postup výstavby a připravenost pro další fáze realizace.

Dosud bylo prostavěno 53 % z celkových projektových nákladů a prodáno 30 % bytových jednotek.



b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do developerské výstavby, developerských úvěrů a majetkových účastí, poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice s aktuálním regionálním zaměřením na Developerský projekt v Brandýse nad Labem. Výhledově mohou být i další projekty v ČR.

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

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Pololetní finanční zprávy.

V průběhu sledovaného období se vyskytly následující faktory, rizika či nejistoty, které měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií.

Klíčovou oblastí je zajištění dostatečných kapacitních možností generálního dodavatele a jeho subdodavatelů v podmínkách napjatého stavebního trhu. Dalším oblastí je zajištění dodávek materiálů, zejména z hlediska jejich dostupnosti, cenové stability a dodacích lhůt, které mohou ovlivnit plynulost postupu výstavby a dodržení harmonogramu.

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 Administrátorem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do developerské výstavby, developerských úvěrů a majetkových účastí, poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty.

Fond investuje do vlastního developerského projektu a neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímých dopadů událostí ve světě (válka na Ukrajině, Íránu).

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

Investice Fondu je zaměřena na jeden developerský projekt a diverzifikace portfolia Fondu tak není zajištěna. V případě selhání při realizaci projektu lze očekávat vyšší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond vzhledem k aktuální fázi investiční činnosti má dostatečné objemy v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky (doproděj nemovitostí z I. etapy projektu). Fond tak je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z úpisů investičních akcií a prodejem nemovitostí v developerském projektu. 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 nejdéle 24 měsíců.

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. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, jelikož je tento projektový fond součástí skupiny DOMOPLAN a odpovídající část majetku je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Makroekonomický výhled pro druhé pololetí roku 2026 vychází z prognóz České národní banky, Ministerstva financí ČR, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, UniCredit Bank a agentury Bloomberg, které byly zveřejněny k polovině roku 2026.

Makroekonomický výhled České republiky na druhé pololetí 2026

Hospodaření Fondu je nejvíce ovlivňováno vývojem české ekonomiky, která je jako malá otevřená ekonomika úzce propojena s hospodářským vývojem eurozóny, zejména Německa. Nadále přetrvává zvýšená míra nejistoty vyplývající z geopolitického vývoje, obchodních vztahů mezi hlavními světovými ekonomikami a vývoje cen energií. Dopad těchto faktorů se do hospodaření Fondu promítá především prostřednictvím změn reálné hodnoty jeho majetku a závazků.

Pro druhé pololetí roku 2026 se očekává pokračování mírného ekonomického růstu České republiky. Růst HDP by měl dosáhnout přibližně 2 až 2,5 %, přičemž hlavními faktory růstu zůstávají spotřeba domácností, postupné oživení investiční aktivity a stabilizace zahraniční poptávky. Zejména český průmysl zatím potvrzuje silnou odolnost, když průmyslová produkce za 1. pololetí 2026 výrazně předčila mnohá očekávání.

Inflace se během roku 2026 dokonce dostala pod 2% inflační cíl České národní banky (v červnu 2026 byla 1,7 % meziletočně). Celkový cenový vývoj je výrazně stabilnější než v předchozích letech, nicméně proinflační tlaky přetrvávají zejména v oblasti služeb a mezd. Růst spotřebitelských cen pravděpodobně na začátku příštího roku přesáhne 3 % a to zejména vlivem růstu cen potravin a dražších energií. ČNB proto zůstává ve svých komentářích opatrná a nevylučuje další zvýšení sazeb. To také potvrzuje očekávání trhu, které je nastaveno na stabilitu sazeb s možností jednoho zvýšení o 0,25 % do konce roku 2026.

Na pracovním trhu se díky nižší míře inflace spolu s 8% růstem nominálních mezd projevuje velmi silný růst reálných mezd (v 1Q 2026 o 6 %). Míra nezaměstnanosti se meziletočně mírně zvýšila na 4,8 % v červnu a na podzim a v závěru roku se předpokládá obvyklý mírný nárůst způsobený koncem sezónních prací.

Kurz české koruny vůči euru i americkému dolaru zůstává relativně stabilní. Neočekává se významnější kolísání měnového kurzu, které by mělo zásadní dopad na hospodaření Fondu.

d) Projekty v majetku Fondu

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

Název projektu:	Na Mariánské cestě
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Adresa nemovitosti:	Ulice Dřevčická, Brandýs nad Labem
Předpokládaná realizace:	První etapa projektu 2025 - dokončeno Druhá etapa projektu 4Q/2027
Rok pořízení nemovitosti:	2022
Zdroje financování:	Vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr, fundraising
Popis projektu, výhody projektu:	Rezidenční komplex na kraji Brandýsa nad Labem přinese bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vznikne tak příjemné místo pro život inspirované skandinávským životním stylem, s vodní plochou v parkově upraveném vnitrobloku. Součástí areálu: Množství zeleně, vodní plochy, společenská zóna a grill pointy, sportovní zóna (multifunkční hřiště, workout hřiště), komunitní zahrada, relaxační zóna a plácek na jógu, dětský park. Projekt výstavby 8 bytových domů ve dvou etapách s převážně bytovými jednotkami.



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

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond aktivně využívá následující ukazatele výkonnosti.

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

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k přijetí developerského bankovního financování ve výši 250 mil. Kč od společnosti upvest s.r.o.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
IČO:	077 42 797
Sídlo:	Na příkopě 859/22, 110 00 Praha

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

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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	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 %	
DOMOPLAN SPV VIII. s.r.o.	095 92 717	100 %	
Croatia Property Fund SICAV, a.s.	244 20 301	67 %	
PT MyResorts Bali One	AHU-0052721.AH.01.01.TAHU N 2025	84 %	

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru (č. 2106301581) (225 mil. Kč)	30. 6. 2026	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (č. 2503071581) (70 mil. Kč)	30. 6. 2026	Úrok	Úvěr

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN SICAV, a.s., PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úplatném převodu ZCP – PRIA DOMOPLAN MC	1. 2. 2025	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s., PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o započtení pohledávek – pohledávka PRIA DOMOPLAN MC	1. 2. 2025	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 2 207 221 581	7. 3. 2025	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru č. 2503071581	7. 3. 2025	Úrok	Úvěr

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2026 – Příloha k pololetní finanční zprávě

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ
k 30. červnu 2026

tis. Kč	Pozn.	30. 06. 2026	31. 12. 2025
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	90	90
Aktiva neinvestiční celkem		90	90
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	70 947	38 195
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		40 350	21 047
Obchodní pohledávky	7.2	5 866	2 736
Ostatní pohledávky	7.2	34 484	18 311
Zásoby	7.3	654 762	703 117
Aktiva investiční celkem		766 059	762 359
Aktiva celkem		766 149	762 449
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		90	90
Základní kapitál	7.7	102	102
Příplatky mimo základní kapitál	7.7	80	80
Nerozdělené výsledky minulých let	7.7	-92	-89
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	-3
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		90	90
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		780 640	614 544
Přijaté úvěry	7.4	780 640	614 544
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		96 973	203 265
Obchodní závazky a jiné závazky	7.5	51 770	160 811
Přijaté zálohy	7.6	42 910	40 102
Závazek z daně z příjmů	8.6	2 293	2 352
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.7	-111 554	-55 450
Závazky investiční celkem		766 059	762 359
Pasiva celkem		766 149	762 449

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)
k 30. červnu 2026 - NEAUDITOVANÝ

	Pozn.	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-111 554	-55 450
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		413 149	335 114
Výpůjční náklady		-45 863	-47 031
Odložená daň		-18 364	-14 403
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		237 368	218 230

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2026**

tis. Kč		1-6/2026		1-6/2025	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	90	-	93
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-1
Vlastní kapitál k 30. červnu		-	90	-	92
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		-55 450	-	70 892	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	7.7	350	-	1 000	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	7.7	-10 000	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-9 650	-	1 000	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-46 454	-	-32 626	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu		-111 554	-	39 266	-

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2026**

tis. Kč	Pozn.	1-6/2026	1-6/2025
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	-11 912	1
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	8.2	-22 207	-25 945
Náklady na poplatky a provize	8.3	-15 371	-3 883
Osobní náklady	8.4	-20	-20
Poplatky depozitáři	8.5	-300	-220
Obhospodařování a administrace	8.5	-1 268	-692
Náklady na audit	8.5	-202	-100
Právní a notářské služby	8.5	-33	-171
Ostatní správní náklady	8.5	-2 615	-206
Ostatní náklady	8.5	-273	-214
Zisk (ztráta) před zdaněním		-54 201	-31 450
Daň z příjmů	8.6	58	-1 155
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-54 143	-32 605
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.7	7 689	-22
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-46 454	-32 627
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-46 454	-32 626
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-1

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Výkaz o peněžních tocích - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2026

tis. Kč	Poznámka	1-6/2026	1-6/2025
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		-46 454	-32 627
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	8.6	-58	1 155
Úrokové výnosy	8.2	-976	-
Úrokové náklady	8.2	23 187	25 819
Ostatní nepeněžní transakce	8.7	-7 689	22
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	8.2	-4	126
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	7.2	-1 616	-27 473
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	7.5, 7.6	-105 881	238 898
Změna stavu zásob	7.3	59 134	-75 757
		-80 357	130 163
Přijaté úroky	8.2	976	-
Placené daně ze zisku	8.6	-	-
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-79 381	130 163
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úpisu investičních akcií		-	2 412
Výdaje na odkupy investičních akcií	7.2, 7.7	-20 000	-
Příjmy z přijatých úvěrů	7.4	226 939	47 882
Splátky přijatých úvěrů	7.4	-77 329	-
Zaplacené úroky	7.4	-17 477	-8 905
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		112 133	41 389
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		32 752	171 552
Peněžní prostředky na začátku roku	7.1	38 285	47 250
Peněžní prostředky na konci roku	7.1	71 037	218 802

Následující příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Příloha mezitímní účetní závěrky

1. Všeobecné informace

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 06. prosince 2018 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 - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodního rejstříku:	19. prosince 2018
Identifikační číslo:	077 42 797
Daňové identifikační číslo:	CZ07742797
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24058
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. 2026
Orgány společnosti k 30. červnu 2026:	
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 období nebyly změny s dopadem na zápis do obchodního rejstříku.

Vlastníci Fondu k 30. červnu 2026

Zapisovaný základní kapitál tvoří 1 ks zakladatelské akcie na jméno v listinné podobě, která tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 3 920 EUR.

Vlastníkem Fondu je PhDr. Tomáš Vavřík, který vlastní 1 ks zakladatelské akcie.

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem Fondu společnost:

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

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost:

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

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost:

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČ: 00001350

Organizační struktura

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 01. 05. 2025 plně obhospodařován FAMILY ACE investiční společnost, a.s., která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. 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 2026 a končící 30. června 2026 a je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

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

V rámci mezitímní účetní závěrky je zřejmé, že Fond ke konci sledovaného období vykázal zápornou výši čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií dle IFRS, zatímco dle CZ GAAP zůstává jejich hodnota kladná. Tento rozdíl je primárně dán odlišným přístupem k oceňování zásob.

V souladu s IFRS jsou zásoby oceňovány na nižší z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, přičemž součástí jejich ocenění jsou rovněž výpůjční náklady. V návaznosti na aplikaci těchto principů jsou prováděny následující úpravy:

- eliminace přecenění zásob, kdy jsou nově vykazovány v pořizovacích cenách,
- zrušení odložené daně související s přeceněním zásob,
- navýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady.

Výše uvedené úpravy se promítají do hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií dle IFRS.

Tato skutečnost nemá vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku, neboť regulační požadavky dle ZISIF se odvíjí od hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií stanovených ve výši dle CZ GAAPs.

Mezitímní účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu (dále také „ZISIF“) nepodléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.2.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvažil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2026, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2025:

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 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.
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky.

2.2.2. 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:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat;
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti;
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond;

- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

2.2.3. 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;
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027);
- Novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027);
- Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027);
- Změny týkající se možnosti oceňování reálnou hodnotou v IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydané v červnu 2026 s účinností od 1.1.2027);
- IFRS 20 Regulační aktiva a regulační závazky (vydáno v květnu 2026, s účinností od 1.1.2029).

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

3. Přehled významných účetních zásad

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně aplikovaných účetních pravidel.

4. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se nemusí rovnat 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 vykazování. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 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 držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 ZISIF a skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

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

Zásoby jsou oceněny reziduální hodnotou. Na základě analýzy trhu, nemovitostí, předprodeje byla stanovena budoucí hodnota majetku. Od této hodnoty se následně odečítají budoucí náklady na dostavbu nemovitostí.

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 uvažován 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. 2026	31. 12. 2025
Zůstatky na běžných účtech – investiční	70 947	38 195
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	90	90
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	71 037	38 285

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

7.2 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Odběratelé	5 866	-
Poskytnuté zálohy	17 687	2 691
Jiné pohledávky	16 797	18 311
Náklady příštích období	-	45
Celkem	40 350	21 047

Poskytnuté zálohy ve výši 17 687 tis. Kč (31.12.2025: 2 691 tis. Kč) představují zálohy na odkup akcií a dohad na nevydané investiční akcie za sledované období a poskytnuté zálohy na energie za minulé období.

Jiné pohledávky ke konci sledovaného období ve výši 16 797 tis. Kč (31.12.2025: 18 311 tis. Kč) představují pohledávku z titulu Plánovací smlouvy výstavby II. Etapy projektu pro vybudování místní infrastruktury, smluvní pokuty a pohledávek za kupujícími z titulu poplatků na katastr.

7.3 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 testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u žádné z nemovitostí nebylo shledáno snížení hodnoty. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního roku a při významné změně hodnoty zásob.

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

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Pořizovací hodnota zásob	654 762	703 117
Snížení hodnoty zásob	-	-
Celkem	654 762	1 340 881

Zásoby představují nemovitostní projekt Na Mariánské cestě, který je v současné chvíli rozdělen na 2. Etapy výstavby, kdy I. Etapa je ve fázi prodeje od července 2025 a II. Etapa je ve fázi výstavby.

7.4 Přijaté úvěry

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

v tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
splatné do 1 roku	-	395 520
splatné od 1 roku do 5 let	780 640	219 024
Celkem přijaté úvěry	780 640	614 544
z toho jistina	759 712	587 470
z toho úroky	20 504	26 646
Přecenění na reálnou hodnotu	424	428
Celkem reálná hodnota	780 640	614 544

Z přijatých úvěrů Fond ke konci sledovaného období eviduje bankovní úvěry ve výši 294 406 tis. Kč za účelem financování nákladů spojených s projektem „Rezidence Na Mariánské cestě – II. etapa“. 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 966 tis. Kč.

Bankovní úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Fondu, zástavním právem k zakladatelským akciím Fondu, zápisem s doložkou přímé vykonatelnosti, zástavním právem k pohledávce z vkladu zádržného (pozastávky), dohodou o podřízenosti dluhu, zástavním právem k pohledávkám na úhradu kupní ceny, zástavním právem k pohledávkám ze smluv o vedení bankovních účtů a zástavním právem k pohledávkám z pojistné smlouvy.

Ve sledovaném období Fond dále eviduje nebankovní úvěry ve výši jistiny 465 306 tis. Kč a úroku 20 503 tis. Kč za účelem financování své podnikatelské činnosti. Fond dále vykazuje přecenění nebankovních úvěrů na reálnou hodnotu ve výši -541 tis. Kč.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2026	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 06. 2026
Přijaté bankovní úvěry	144 758	1 004	226 939	0	6 614	-83 943	0	295 372
Přijaté nebankovní úvěry	469 786	-1008	0	22 633	27 353	-10 863	-22 633	485 268
CELKEM	614 544	-4	226 939	22 633	33 967	-94 806	-22 633	780 640

7.5 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Dodavatelé	49 247	152 376
Dohadné účty pasivní	2 465	2 635
Závazky z úpisu investičních akcií	-	352
Daňové závazky	58	5 424
Jiné závazky	-	24
Celkem	51 770	160 811

Závazky vůči dodavatelům představují závazky ve výši 49 247 tis. Kč (31. 12. 2025: 152 376 tis. Kč), splatné v období do 1 roku činí 26 789 tis. Kč (z toho pozastávky ve výši 17 159 tis. Kč, od 1 do 5 let činí pozastávky ve výši 10 934 tis. Kč (31. 12. 2025: 14 631 tis. Kč) a pozastávky ve výši 11 524 tis. Kč, které jsou splatné nad 5 let (31. 12. 2025: 9 702 tis. Kč).

Dohadné položky pasivní ve výši 2 465 tis. Kč (31.12.2025: 2 635 tis. Kč) představují zejména dohad na audit, nevyúčtované provize a v minulém období také náklady na SVJ domu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

V minulém účetním období závazky vůči akcionářům ve výši 352 tis. Kč představují závazek Fondu vydat investiční akcie za upsané prostředky ve výši 350 tis. Kč a 2 tis. Kč představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie. K vyrovnání závazku došlo ve sledovaném účetním období emisí investičních akcií.

V minulém účetním období jiné závazky ve výši 24 tis. Kč představují závazky za členy výboru pro audit a za bývalými společníky před fúzí.

7.6 Přijaté zálohy

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Přijaté zálohy – projekt Na Mariánské cestě	42 910	40 102
Celkem	42 910	40 102

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.

7.7 Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 1 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: CZ0008048915 a investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008048923.

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 aktuálního 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 průběhu minulého období byla uskutečněna konverze 546 448 088 ks akcií VIA na 7 797 878 ks akcií PIA.

V celých jednotkách	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Hodnota investiční akcie PIA	1,3590	1,3003
Hodnota investiční akcie PRIA	1,5164	1,4372
Hodnota investiční akcie VIA	0,0359	0,0280
Počet investičních akcií PIA na začátku období	22 485 423	11 790 667
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	271 065	2 896 878
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Konverze akcií PIA v období	-	7 797 878
Počet investičních akcií PIA na konci období	22 756 488	22 485 423
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	60 521 423	60 521 423
Počet emitovaných investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	-	-
Počet investičních akcií PRIA na konci období	60 521 423	60 521 423
Počet investičních akcií VIA na začátku období	3 637 371 004	4 183 819 092
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-444 444 445	-
Konverze akcií VIA v období	-	-546 448 088
Počet investičních akcií VIA na konci období	3 192 926 559	3 637 371 004

8. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

8.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Tržby z prodeje zásob	182 227	1
Náklady na prodané zásoby	-194 139	-
Celkem	-11 912	-

8.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Změny z přecenění finančních nástrojů	4	-126
Přijaté úvěry	4	-124
Ostatní finanční nástroje	-	-2
Výnosové úroky z toho:	976	-
Vklady na běžných účtech	976	-
Nákladové úroky z toho:	-23 187	-25 819
Přijaté úvěry	-23 187	-25 819
Celkem	-22 207	-25 945

8.3 Náklady na poplatky a provize

Ve sledovaném období Fond eviduje náklady na poplatky a provize v celkové výši 15 371 tis. Kč (1-6/2025: 3 883 tis. Kč) a tvoří je provize za zprostředkování kupujících projektu „Na Mariánské cestě“ ve výši 12 807 tis. Kč (1-6/2025: 3 694 tis. Kč) a provize za zprostředkování investorů a bankovní poplatky ve výši 2 564 tis. Kč (1-6/2025: 139 tis. Kč).

8.4 Osobní náklady

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Odměna za výkon funkce	-18	-18
Sociální a zdravotní pojištění	-2	-2
Celkem	-20	-20

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

8.5 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Služby depozitáře	-300	-220
Odměna za obhospodařování a administraci	-1 268	-692
Náklady na audit	-202	-100
Právní a notářské služby	-33	-171
Ostatní správní náklady	-2 615	-206
Ostatní náklady	-273	-214
Celkem	-4 691	-1 603

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 2 615 tis. Kč, které se skládají zejména z nákladů na vedení účetnictví ve výši 241 tis. Kč (1-6/2025: 182 tis. Kč), z poplatků za správu a evidenci emitovaných cenných papírů ve výši 25 tis. Kč (1-6/2025: 2 tis. Kč), na poradenství a konzultace ve výši 1 965 tis. Kč a ostatních poplatků a drobných nákladů ve výši 384 tis. Kč (1-6/2025: 22 tis. Kč).

Ostatní náklady ve výši 273 tis. Kč představují zejména vyúčtování nákladů na energie ve výši -265 tis. Kč, náklady na marketing ve výši 300 tis. Kč, náklady na daň z nemovitostí ve výši 65 tis. Kč a nákladů na pojištění ve výši 173 tis. Kč.

8.6 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-	-
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)	58	-1 155
Daňový náklad celkem	58	-1 155

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	1-6/2026	1-6/2025
Dočasné rozdíly – výpůjční náklady	45 863	100 185
Základ pro výpočet odložené daně	48 563	100 185
Odložená daň (sazba 5 %) – výkaz o finanční pozici	-2 293	-5 009
Odložená daň vykázaná k 30.06. – meziroční rozdíl	-2 351	-3 854
Daňový náklad za sledované období celkem	-58	-1 155

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.

Ke konci sledovaného období Fond vykazuje zisk na držitele z dosud nevydaných investičních akcií ve výši - 7 689 tis. Kč.

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 1 268 tis. Kč (1-6/2025: 692 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát 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 2026 eviduje přijaté půjčky od spřízněných stran ve výši 485 809 tis. Kč (k 30. 06. 2025: 536 306 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z půjček od spřízněných stran za sledované období činil 27 353 tis. Kč (1-6/2025: 27 154 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.

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

10.1 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. CZK	1 204	0,2 %
běžné účty	kreditní	TRINITY BANK a.s.	69 743	9,1 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	90	0,0 %
Běžné účty		Celkem	71 037	9,3 %
obchodní pohledávky	kreditní	pohledávky + zálohy	5 866	0,8 %
dev. projekty - zásoby	kreditní	developerský projekt	654 762	85,4 %
Ostatní pohledávky	kreditní	ostatní	34 484	4,5 %
Celkový součet			766 149	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	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí (dev. projekt)	654 762 * +/-15 %	+/-98 214	0

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

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

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

hodnota * (+/-) parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

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 + 2,99 % p. a.	0	295 372	0	295 372
Závazky vůči nebankovním subjektům	12 % p. a.	0	485 268	0	485 268
Ostatná pasiva	0	29 254	56 195	11 524	96 973
<i>Z toho:</i>					
Obchodní závazky a jiné závazky		29 254	10 934	11 524	51 712
Přijaté zálohy a kauce		0	42 968	0	42 968
Odložená daň		0	2 293	0	2 293
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	0	0	- 111 554	0	-111 554
Celkem k 30. červnu	-	29 254	725 281	11 524	766 059

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

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 společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 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 zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Pohledávky vůči odběratelům	Běžné účty	Jiné pohledávky	Celkem
Standardní	5 866	71 037	34 484	111 387
Po splatnosti	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	5 866	71 037	34 484	111 387

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB a.s. a Trinity Bank a.s., které jsou regulovaným bankovním subjektem 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: nízký)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2026 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	70 947	90	71 037
Obchodní pohledávky	5 866	0	5 866
Pohledávky z obchodního styku a Jiné pohledávky	34 484	0	34 484
Celkem k 30. červnu	111 297	90	111 387

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 6. 2026 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	295 372	0	295 372
Závazky vůči nebankovním subjektům	485 268	0	485 268
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	96 973	0	96 973
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	-111 554	0	-111 554
Celkem k 30. červnu	766 059	0	766 059

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

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.

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 na území ČR 30. 6. 2026).

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 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

10.2.13 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

10.2.14 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 odhadce nebo interního znalce administrátora.

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

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

10.2.16 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.

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

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

10.2.18 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.

10.2.19 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.20 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.

10.2.21 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.

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

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

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

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

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

10.2.23 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;

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

10.2.25 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 držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.

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

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 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 zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý 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 zjištělé. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

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

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

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

Zásoby – ocenění hodnoty developerských projektů

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.

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 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.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. června 2026.

Rok 2026

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	71 037	71 037
Obchodní a Ostatní pohledávky	0	0	34 484	34 484
Celkem k 30. červnu	0	0	105 521	105 521
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	295 372	295 372
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	485 268	485 268
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	0	0	51 712	51 712
Celkem k 30. červnu	0	0	832 352	832 352

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	38 285	38 285
Obchodní a Ostatní pohledávky	0	0	21 047	21 047
Celkem k 31.prosinci	0	0	59 332	59 332
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	144 758	144 758
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	469 786	469 786
Ostatní pasiva	0	0	203 265	203 265
Celkem k 31. prosinci	0	0	817 809	817 809

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	71 037	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní aktiva – zásoby*)	654 762	Nižší ze dvou hodnot dle IAS 2 – ocenění reálnou hodnotou pro zjištění NRV a ocenění RH pro ZISIF	Výpis z katastru, tržní data, fotodokumentace, předprodeje, projekce nákladů
Ostatní aktiva – obchodní a jiné pohledávky	34 484	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pasiva			
Závazky vůči bankám	295 372	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Finanční výkazy
Závazky vůči nebankovním subjektům	485 268	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Finanční výkazy
Obchodní závazky a jiné závazky, přijaté zálohy	51 712	DCF Model	Pribor, IRS CZ

*) Zásoby jsou oceněny pro účely mezitímní účetní závěrky IFRS/IAS dle IAS 2. Pro účely ZISIF a testování hodnoty NRV se použije ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota zásob byla stanovena reziduální hodnotou. Na základě analýzy trhu, nemovitostí, předprodejů byla stanovena budoucí hodnota majetku. Od této hodnoty se následně odečítají budoucí náklady na dostavbu nemovitostí.

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 10,08 %.

11.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

11.3.1 Ocenění zásob

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní hodnot 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 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.

11.3.3 Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 06. 2026 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	38 285	0	0	813 147	0	0	-780 395	71 037
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	21 047	0	0	223 107	0	0	-209 670	34 484
Celkem aktiva	59 332	0	0	1 036 254	0	0	-990 065	105 521
Závazky								
Závazky vůči bankám	144 758	1 004	0	233 553	0	0	-83 943	295 372
Závazky vůči nebankovním subjektům	469 786	-1 008	0	49 986	0	0	-33 496	485 268
Obchodní závazky a jiné závazky	160 811	0	0	165 831	0	0	-274 930	51 712
Celkem závazky	775 355	-4	0	449 370	0	0	-392 369	832 352

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 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 31.12.
Aktiva								
Pohledávky za bankami	47 250	0	0	1 538 172	0	0	-1 547 137	38 285
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	8 477	0	0	928 062	0	0	-915 492	21 047
Celkem aktiva	55 727	0	0	2 466 234	0	0	-2 462 629	59 332
Závazky								
Závazky vůči bankám	682 500	-48	0	205 428	0	0	-743 122	144 758
Závazky vůči nebankovním subjektům	464 090	466	0	193 843	0	0	-188 613	469 786
Obchodní závazky a jiné závazky	101 188	0	0	1 016 157	0	0	-956 534	160 811
Celkem závazky	1 247 778	418	0	1 415 428	0	0	-1 888 269	775 355

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

Během roku 2026 a 2025 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. 2026



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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V 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, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy mohou být z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie, které jsou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

Výhled pro klíčová aktiva Fondu:

- Rezidenční trh

- Rezidenční trh v 1. polovině roku 2026 pokračoval v postupném růstu. Poptávka po rezidenčních nemovitostech byla podporována zejména stabilizací makroekonomického prostředí a pokračujícím růstem reálných příjmů domácností. Na druhé straně došlo ke zvýšení základních úrokových sazeb České národní banky, což se promítlo i do růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů a představovalo faktor omezující dostupnost financování bydlení. Další vývoj rezidenčního trhu bude záviset zejména na vývoji úrokových sazeb, příjmové situaci domácností a celkovém ekonomickém vývoji.
- Nabídka nových bytů zůstává v řadě lokalit omezená, což společně s rostoucí poptávkou vytváří předpoklady pro pokračující růst cen rezidenčních nemovitostí.
- Situace jednotlivých developerských projektů bude nadále záviset především na kvalitě přípravy projektu, efektivním řízení nákladů, dostupnosti financování a schopnosti developerů reagovat na vývoj stavebních nákladů a regulačních požadavků. Rostoucí význam mají rovněž požadavky v oblasti ESG, které mohou ovlivňovat investiční náklady i podmínky externího financování.

Fond bude i nadále průběžně monitorovat makroekonomické prostředí a jeho možný dopad na hodnotu investičního portfolia. S ohledem na diverzifikaci portfolia, průběžné oceňování aktiv a nastavené procesy řízení rizik nepředpokládá vedení Fondu, že očekávaný makroekonomický vývoj bude mít ve druhém pololetí roku 2026 významný negativní dopad na jeho finanční situaci nebo schopnost plnit investiční strategii.

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. 2026



Podpis: