

# Family Ace

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

## Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr 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) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....                  | 6  |
| 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....                                                               | 7  |
| a) Přehled investiční činnosti .....                                                                                                     | 7  |
| 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 zpracována 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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO: 092 54 081, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                                                                                                                                     |
| IAS/IFRS                   | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ISIN                       | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů                                                                                                                                                                                                                                                         |
| LEI                        | Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )                                                 |
| 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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.                                                                                                         |
| Sídlo                            | Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1                                                                                                  |
| IČO                              | 092 54 081                                                                                                                                     |
| LEI                              | 315700E3B9HGNPBDCV71                                                                                                                           |
| Místo registrace                 | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25401                                                                 |
| Vznik Fondu                      | 16. 6. 2020                                                                                                                                    |
| Doba trvání Fondu                | doba neurčitá                                                                                                                                  |
| Typ Fondu a jeho právní forma    | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem         |
| Právní režim                     | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice                                                          |
| Země sídla Fondu                 | Česká republika                                                                                                                                |
| Telefonní číslo a webové stránky | +420 267 997 795, avantfunds.cz                                                                                                                |
| Administrátor                    | AVANT IS                                                                                                                                       |
| Obhospodařovatel                 | FAMILY ACE                                                                                                                                     |
| Poznámka                         | 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:                        | 96 367 384 Kč (k 30. 6. 2026) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál:            | 96 827 Kč                     |
| (z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál) |                               |
| z toho Investiční fondový kapitál:              | 96 270 557 Kč                 |

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 | 100 000 ks                    |

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Podoba                    | listinný cenný papír          |
| Forma                     | na jméno                      |
| Jmenovitá hodnota         | kusové                        |
| Obchodovatelnost          | nejsou veřejně obchodovatelné |
| Převoditelnost            | převoditelnost je omezena     |
| ISIN                      | nebylo přiděleno              |
| Počet akcií k 30. 6. 2026 | 439 251 807 ks                |

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

|                           |                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci CDCP                                       |
| Forma                     | na jméno                                                                      |
| Jmenovitá hodnota         | kusové                                                                        |
| Obchodovatelnost          | Od 1. 9. 2023 jsou přijaty na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s. |
| Převoditelnost            | volně převoditelné                                                            |
| ISIN                      | CZ0008049160                                                                  |
| Počet akcií k 30. 6. 2026 | 23 122 214 ks                                                                 |

## Prémiové investiční akcie („PRIA“)

|                           |                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS                |
| Forma                     | na jméno                                                   |
| Jmenovitá hodnota         | kusové                                                     |
| Obchodovatelnost          | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost            | převoditelnost je omezena                                  |
| ISIN                      | CZ0008049178                                               |
| Počet akcií k 30. 6. 2026 | 3 535 790 ks                                               |

## b) 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

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 prosinci 2022, kdy došlo k akvizici obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o., která je nositelem stejnojmenného bytového developerského projektu v Brně. Projektem fúze v roce 2023 došlo k zániku společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr s.r.o. a jejím právním nástupcem se stal právě Fond. Druhým projektem ve Fondu je projekt Rezidence Block Art (názvem oddělená budova, ale součástí projektu Pekárenský dvůr) a třetím Bratislavská 80. Projekty jsou sousedící v jedné lokalitě i ulici. Fond má dále 100 % majetkovou účast v SPV DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.

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

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

#### Přehled činnosti v Developerském projektu v rozhodném období:

**Projekt Pekárenský dvůr** sestává z pěti obytných budov, konkrétně Ottův dům (A); Karlův dům (B); Eduardův dům (C); Františkův dům (D) a Townhouse (E) + Rezidence Block Art a činnost na tomto projektu v rozhodném období probíhala následovně:

V 1. čtvrtletí byly v lednu 2026 na všechny bytové jednotky podepsány příslušné rezervační a kupní smlouvy a také do konce tohoto čtvrtletí došlo k předání všech jednotek kupujícím. Posledním bodem bylo řešení posledního volného nebytového prostoru v objektu v 1NP a realizace stavebních úprav a interiérového vybavení.

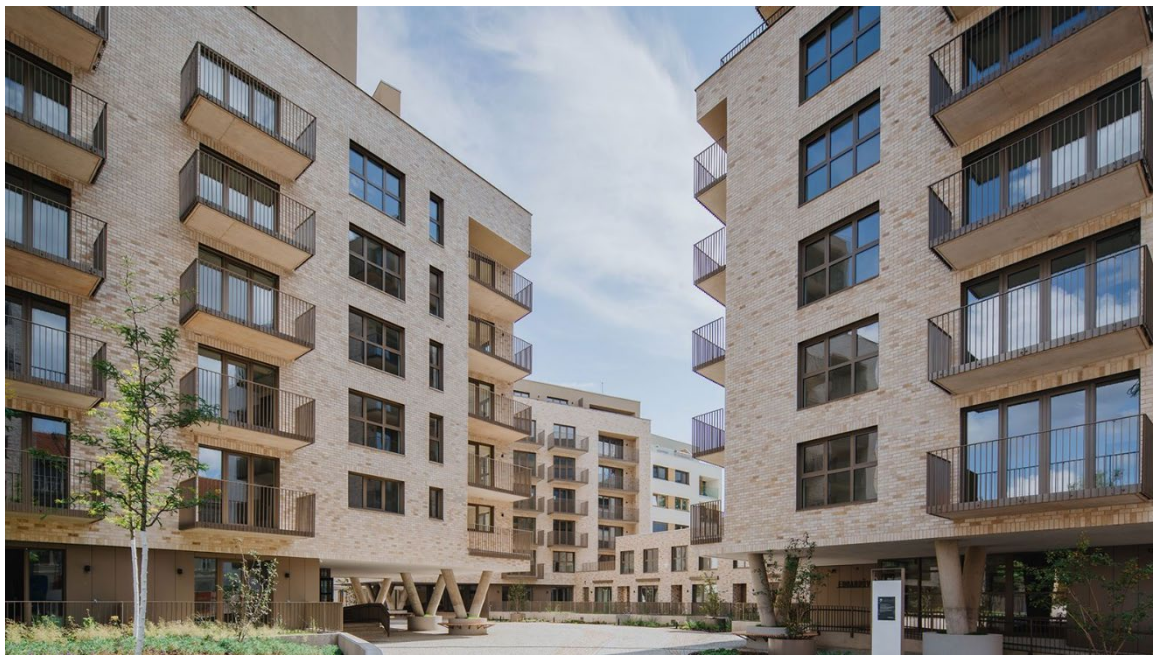
Projekt Pekárenský dvůr s budovou Block Art je aktuálně 100 % vyprodán i stavebně dokončen.

**U projektu Rezidence Bratislavská 80** byla v 1. čtvrtletí dokončena hrubá stavba a osazení vnějších výplní otvorů. V interiérech probíhají řemeslné práce na vnitřních dispozicích. Úspěšně proběhla změna ateliérů na bytové jednotky.

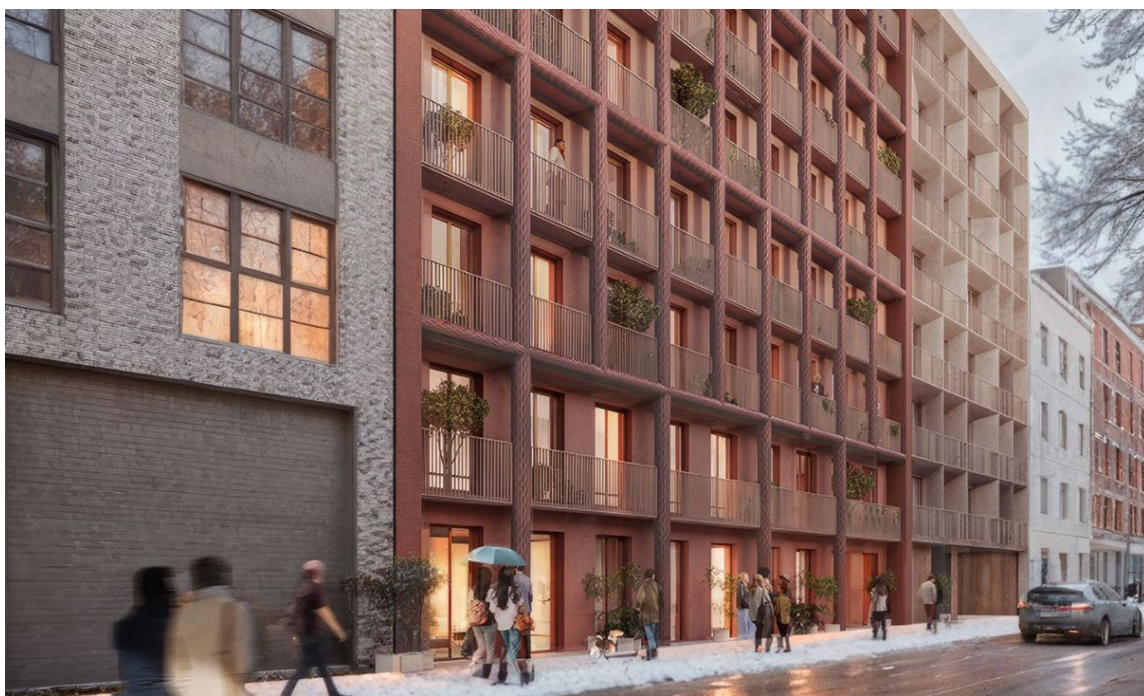
Ve 2. čtvrtletí byla dokončena hrubá stavba a osazení vnějších výplní otvorů. V interiérech probíhají řemeslné práce na vnitřních dispozicích. Úspěšně proběhla změna ateliérů na bytové jednotky.

Dosud bylo prostavěno již 61 % z celkových projektových nákladů.

Dokončený projekt Pekárenský dvůr:



Rezidence Bratislavská 80 (vizualizace):



Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo výsledkem ve výši 3 Kč.

Výsledek hospodaření investiční činnosti Fondu činí –11 173 tis. Kč před zdaněním. Jeho strukturu a srovnání s minulým obdobím je zachycen v Příloze účetní závěrky, bod 8.

**b) Investiční cíle a strategie Fondu**

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

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

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

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

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 jak v roli věřitele poskytujícího podřízené úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

Z hlediska investic má Fond charakter projektového fondu, zaměřeného na realizaci rezidenčního developerského projektu Pekárenský dvůr, dále Block Art a Rezidence Bratislavská 80, vše v městské části Zábrdovice statutárního města Brno.

**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 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.

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

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

Investice Fondu jsou zaměřeny pouze na developerské projekty (Pekárenský dvůr, Block Art, Rezidence Bratislavská 80) a diverzifikace portfolia Fondu tak není zajištěna. Vzhledem k fázi výstavby, resp. plně dokončeného projektu Pekárenský dvůr, tak není důvodné předpokládat, že by nedostatečnou diverzifikací mělo dojít k vyšším absolutním ztrátám celkových investic v portfoliu.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně prodejem jednotek.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních 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.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

Makroekonomický výhled pro druhé pololetí roku 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 % meziročně). 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 meziročně 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:                           | Pekárenský dvůr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): | Fond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Adresa nemovitosti:                       | Bratislavská, Brno, Zábrdovice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Předpokládaná realizace:                  | 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rok pořízení nemovitosti:                 | 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zdroje financování:                       | vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Popis projektu, výhody projektu:          | Pekárenský dvůr přináší do Česka úspěšný koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb dostupných výhradně pro rezidenty. Ti budou mít vedle parkově upraveného vnitrobloku s grill pointy, workoutovým a dětským hřištěm a sdílenými terasami k dispozici také masérnu, saunu, fitness prostory, zázemí pro coworking, cyklo dílnu nebo automyčku. Projekt splňuje náročná environmentální kritéria pro certifikaci BREEAM, o niž bude po dokončení žádat. Součástí komplexu je 239 jednotek různých typů a dispozic, včetně trojice townhousů a luxusního penthousu. Osloví tak jak zájemce o startovací či investiční byt, tak ty, kdo se chtějí na tomto jedinečném místě usadit dlouhodobě. |

[www.pekarenskydvur.cz](http://www.pekarenskydvur.cz)

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název projektu:                           | Bratislavská 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vlastník projektu (fond / příslušné SPV): | Fond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Adresa nemovitosti:                       | Bratislavská, Brno, Zábrdovice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Předpokládaná realizace:                  | 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rok pořízení nemovitosti:                 | 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zdroje financování:                       | vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Popis projektu, výhody projektu:          | Rezidence B80 je třetí fází dostavby živého vnitrobloku Pekárenský dvůr, který svým rezidentům nabízí pestrou mozaiku benefitů a služeb – od recepce a coworkingového prostoru, přes fitness a wellness, až po cyklo dílnu. Každý byt bude mít vlastní lodžii nebo balkon. Velká francouzská okna na celou výšku místností dodají interiéru šarm i maximální množství denního světla. Rezidence B80 bude nabízet 37 bytových jednotek dispozice od 1+kk po 3+kk a komerční prostory v přízemí. |

[www.b80.cz](http://www.b80.cz)

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

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

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

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

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

**g) 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 financování ve výši 143 mil. Kč od společnosti PPF banka, a.s..

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

#### Kapitálově spřízněné strany (ovládající osoba)

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

#### Jinak spřízněné strany (osoby ovládané ovládanou osobou)

Nejsou.

#### Osoby přímo ovládané ovládající osobou

| Společnost                                | IČO                              | Podíl |       |
|-------------------------------------------|----------------------------------|-------|-------|
| FIPOX, a.s.                               | 109 58 479                       | 100 % | Přímý |
| BRIXS SICAV, a.s.                         | 099 63 596                       | 100 % |       |
| DOMOPLAN SICAV, a.s.                      | 056 70 047                       | 100 % |       |
| DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.      | 090 88 431                       | 100 % |       |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | 077 42 797                       | 100 % |       |
| SKIPARK Filipovice, s.r.o.                | 278 12 677                       | 67 %  |       |
| Resort Plava Uvala d.o.o.                 | 77 086 967 106                   | 67 %  |       |
| DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.          | 085 62 491                       | 100 % |       |
| 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. 2212301581) – prodloužení splatnosti           | 29. 1. 2026    | Úrok               | Úvěr            |
| DOMOPLAN SICAV, a.s.,<br>Mgr. Ing. Pavel Doležal,<br>LL.M. | Smlouva o úplném převodu CP – PRIA<br>DOMOPLAN –<br>Pekárenský dvůr SICAV,<br>a.s. | 30. 1. 2026    | -                  | -               |
| DOMOPLAN SICAV, a.s.                                       | Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (č. 2411181581) – prodloužení čerpání              | 15. 5. 2026    | Úrok               | Úvěr            |

## Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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

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

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.  
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ  
k 30. 06. 2026

| tis. Kč                                                                          | Pozn.      | 30. 06. 2026   | 31. 12. 2025   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b><u>AKTIVA – neinvestiční</u></b>                                              |            |                |                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                                         | 7.1        | 97             | 97             |
| <b>Aktiva neinvestiční celkem</b>                                                |            | <b>97</b>      | <b>97</b>      |
| <b><u>AKTIVA – investiční</u></b>                                                |            |                |                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                                         | 7.1        | 32 916         | 4 042          |
| <b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>          |            | <b>529</b>     | <b>529</b>     |
| <i>Majetkové účasti</i>                                                          | 7.2        | 529            | 529            |
| <b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>                                     |            | <b>18 060</b>  | <b>2 937</b>   |
| <i>Obchodní pohledávky</i>                                                       | 7.3        | 14 365         | 2 879          |
| <i>Ostatní pohledávky</i>                                                        | 7.3        | 3              | 58             |
| <i>Pohledávka z titulu daně z příjmu</i>                                         | 8.6        | 3 692          | -              |
| <b>Zásoby</b>                                                                    | <b>7.4</b> | <b>166 663</b> | <b>359 953</b> |
| <b>Aktiva investiční celkem</b>                                                  |            | <b>218 168</b> | <b>367 461</b> |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                             |            | <b>218 265</b> | <b>367 558</b> |
| <b><u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u></b>                                     |            |                |                |
| Vlastní kapitál                                                                  |            | 97             | 97             |
| <i>Základní kapitál</i>                                                          | 7.8        | 100            | 100            |
| <i>Příplatky mimo základní kapitál</i>                                           | 7.8        | 95             | 95             |
| <i>Nerozdělené výsledky minulých let</i>                                         | 7.8        | -98            | -98            |
| <i>Výsledek hospodaření účetního období</i>                                      |            | -              | -              |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>                                       |            | <b>97</b>      | <b>97</b>      |
| <b><u>ZÁVAZKY – investiční</u></b>                                               |            |                |                |
| <b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>         |            | <b>131 574</b> | <b>256 111</b> |
| <i>Přijaté úvěry</i>                                                             | 7.5        | 131 574        | 256 111        |
| <b>Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b> |            | <b>55 064</b>  | <b>72 070</b>  |
| <i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>                                           | 7.6        | 33 381         | 22 615         |
| <i>Přijaté zálohy</i>                                                            | 7.7        | 7 308          | 35 349         |
| <i>Závazek z daně z příjmů</i>                                                   | 8.6        | 14 375         | 14 106         |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>                   | <b>7.8</b> | <b>31 530</b>  | <b>39 280</b>  |
| <b>Závazky investiční celkem</b>                                                 |            | <b>218 168</b> | <b>367 461</b> |
| <b>Pasiva celkem</b>                                                             |            | <b>218 265</b> | <b>367 558</b> |

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

|                                                                      | Pozn. | 30. 06. 2026  | 31. 12. 2025  |
|----------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií              |       | 31 530        | 39 280        |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu                                   |       | -5 696        | -19 608       |
| Výpůjční náklady                                                     |       | -6 377        | -17 009       |
| Odložená daň                                                         |       | -3 408        | 4 540         |
| Snížení hodnoty zásob                                                |       | 80 222        | 54 187        |
| <b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b> |       | <b>96 271</b> | <b>61 390</b> |

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.

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

| tis. Kč                                                                       | 1-6/2026 |                 | 1-6/2025          |                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                               | Pozn.    | Investiční část | Neinvestiční část | Investiční část | Neinvestiční část |
| Vlastní kapitál k 1. lednu                                                    |          | -               | 97                | -               | 97                |
| Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění                                      | -        | -               | -                 | -               | -                 |
| Vlastní kapitál k 31. prosinci                                                |          | -               | 97                | -               | 97                |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu            |          | 39 280          | -                 | -52 978         | -                 |
| Příjem z investičních akcií                                                   | 7.8      | -               | -                 | -               | -                 |
| Splacení investičních akcií                                                   | 7.8      | -               | -                 | -               | -                 |
| Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi                                   |          | 0               | -                 | 0               | -                 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění |          | -7 750          | -                 | -21 979         | -                 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci        |          | 31 530          | -                 | -74 957         | -                 |

**DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.**

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ  
za období k 30. červnu 2026**

| tis. Kč                                                                                 | Pozn. | 1-6/2026       | 1-6/2025       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b><u>Výkaz zisku a ztráty</u></b>                                                      |       |                |                |
| Zisk/ztráta z prodeje zásob                                                             | 8.1   | 26 100         | 4 001          |
| Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty                     | 8.2   | -1 460         | -17 810        |
| Náklady na poplatky a provize                                                           | 8.3   | -7 186         | -5 918         |
| Osobní náklady                                                                          | 8.4   | -20            | -20            |
| Poplatky depozitáři                                                                     | 8.5   | -300           | -220           |
| Obhospodařování a administrace                                                          | 8.5   | -1 004         | -847           |
| Náklady na audit                                                                        | 8.5   | -170           | -110           |
| Ostatní správní náklady                                                                 | 8.5   | -978           | -14            |
| Ostatní náklady                                                                         | 8.5   | -120           | -392           |
| Opravné položky k zásobám                                                               | 7.4   | -26 035        | -40            |
| <b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>                                                      |       | <b>-11 173</b> | <b>-21 370</b> |
| Daň z příjmů                                                                            | 8.6   | 3 423          | -801           |
| <b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>                                  |       | <b>-7 750</b>  | <b>-22 171</b> |
| Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií                             |       | -              | 192            |
| <b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>                                  |       | <b>-7 750</b>  | <b>-21 979</b> |
| <b><u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u></b>                                        |       |                |                |
| <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                              |       | -              | -              |
| <b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>                                    |       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>      |       | <b>-7 750</b>  | <b>90 758</b>  |
| <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>                    |       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

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

**DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.**  
**Výkaz peněžních toků - NEAUDITOVANÝ**  
**za období končící k 30. června 2026**

| tis. Kč                                                                         | Poznámka   | 1-6/2026        | 1-6/2025       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| <b>Peněžní toky z provozních činností</b>                                       |            |                 |                |
| <b>Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií</b> |            | <b>-7 750</b>   | <b>-21 979</b> |
| <i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>               |            |                 |                |
| Daňový náklad                                                                   | 8.6        | -3 423          | 801            |
| Úrokové výnosy                                                                  | 8.2        | -396            | -932           |
| Úrokové náklady                                                                 | 8.2        | 5 220           | 20 723         |
| Ostatní nepeněžní transakce                                                     |            | -               | -192           |
| Opravné položky k zásobám                                                       | 7.4        | 26 035          | -              |
| Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu                        | 8.2        | -3 364          | -1 981         |
| <i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>                                         |            |                 |                |
| Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek                                | 7.3        | -9 099          | 15 177         |
| Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků                                   | 7.6, 7.7   | -17 275         | 184 798        |
| Změna stavu zásob                                                               | 7.4        | 167 255         | 2 257          |
|                                                                                 |            | <b>157 203</b>  | <b>198 672</b> |
| Přijaté úroky                                                                   | 7.1        | 396             | 932            |
| Placené daně ze zisku                                                           | 8.6        | -               | -              |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                                   |            | <b>157 599</b>  | <b>199 604</b> |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>                                         |            |                 |                |
| Příjmy z úpisu investičních akcií                                               |            | -               | 1 000          |
| Příjmy z přijatých úvěrů                                                        | 7.5        | 20 000          | 117 497        |
| Splátky přijatých úvěrů                                                         | 7.5        | -56 490         | -100 370       |
| Zaplacené úroky                                                                 | 7.5        | -92 235         | -19 995        |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                                   |            | <b>-128 725</b> | <b>-1 868</b>  |
| <b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků</b>                             |            | <b>28 874</b>   | <b>197 736</b> |
| Peněžní prostředky na začátku roku                                              | 7.1        | 4 139           | 49 803         |
| <b>Peněžní prostředky na konci roku</b>                                         | <b>7.1</b> | <b>33 013</b>   | <b>247 539</b> |

Následující příloha tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

## Příloha účetní závěrky

### 1. Všeobecné informace

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

|                                         |                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                         | DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.                                                                                                                                                                         |
| Sídlo společnosti:                      | Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                                                                  |
| Den zápisu do obchodního rejstříku:     | 16. června 2020                                                                                                                                                                                                |
| Identifikační číslo:                    | 092 54 081                                                                                                                                                                                                     |
| Daňové identifikační číslo:             | CZ0954081                                                                                                                                                                                                      |
| Právní forma:                           | akciová společnost                                                                                                                                                                                             |
| Zapsána do obchodního rejstříku:        | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25401                                                                                                                                                        |
| Předmět podnikání:                      | předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Účetní období:                          | 1. 1. 2026 – 30. 06. 2026                                                                                                                                                                                      |
| Orgány společnosti k 31. prosinci 2025: |                                                                                                                                                                                                                |
| Statutární orgán – představenstvo       |                                                                                                                                                                                                                |
| Člen představenstva:                    | FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČ: 226 42 463<br>Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1<br>Den vzniku členství: 1. května 2025                                                                 |
| Při výkonu funkce zastupuje:            | Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer<br>zmocněný zástupce                                                                                                                                                                   |
| Dozorčí rada                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Člen dozorčí rady:                      | Mgr. Karel Pogštefl, MBA<br>den vzniku členství: 2. prosince 2024                                                                                                                                              |

### Změny v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám s dopadem na zápis do obchodního rejstříku.

## Vlastníci Fondu k 30. červnu 2026

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

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

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

V rozhodném období byla 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 „Administrátor“)  
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 za období začínající 1. ledna 2026 a končící 30. června 2026 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

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

Mezitímní účetní závěrka 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 mezitímní účetní závěrku Fondu**

### **2.2.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem**

Fond uvážil při sestavování této mezitímní 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.

### 2.3. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

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

#### *Exit strategie*

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

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

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

### ***Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností***

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

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

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

### **3. Přehled významných účetních zásad**

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**

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

#### **4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů**

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

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

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu mezitímní účetní závěrky.

Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

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

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

Na výše uvedený majetek fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva 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.

Ocenění reálnou hodnotou bylo provedeno nezávislým znalcem za použití tržní a výnosové metody.

Tržní metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u kterých byla známa cena dosažená při prodeji. Předpokladem této metody je, že racionální kupující zaplatí pouze cenu obvyklou na trhu. Pro tento účel byly využity aktualizované cenové mapy založené na realizovaných transakcích.

Výnosová metoda byla použita v případech, kdy nemovitost generuje pravidelný výnos a není určena k prodeji.

Hodnota byla stanovena na základě diskontovaných budoucích příjmů. Při výpočtu byly zohledněny zejména následující vstupy: uzavřené nájemní smlouvy, charakteristiky nemovitosti, data z realitního trhu, aktuální ekonomické podmínky a jejich očekávaný vývoj.

## 5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 6. Vykazování podle segmentů

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

## 7. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

### 7.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

| v tis. Kč                                              | 30. 06. 2026  | 31. 12. 2025 |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech – investiční                | 32 916        | 4 042        |
| Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční              | 97            | 97           |
| <b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b> | <b>33 013</b> | <b>4 139</b> |

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

### 7.2 Majetkové účasti

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

| 30.06.2026                         |            |               |       | Investice v tis. Kč |                |               |
|------------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|----------------|---------------|
| Společnost                         | IČO        | Země působení | Podíl | Pořizovací hodnota  | Reálná hodnota | Přecenění     |
| DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o. | 026 79 663 | ČR            | 100 % | 8 200               | 529            | -7 671        |
| <b>Celkem</b>                      |            |               |       | <b>8 200</b>        | <b>529</b>     | <b>-7 671</b> |

| 31.12.2025                         |            |               |       | Investice v tis. Kč |                |               |
|------------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|----------------|---------------|
| Společnost                         | IČO        | Země působení | Podíl | Pořizovací hodnota  | Reálná hodnota | Přecenění     |
| DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o. | 026 79 663 | ČR            | 100 % | 8 200               | 529            | -7 671        |
| <b>Celkem</b>                      |            |               |       | <b>8 200</b>        | <b>529</b>     | <b>-7 671</b> |

### 7.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

| tis. Kč           | 30. 06. 2026  | 31. 12. 2025 |
|-------------------|---------------|--------------|
| Odběratelé        | 13 800        | 334          |
| Poskytnuté zálohy | 565           | 2 545        |
| Jiné pohledávky   | 3             | 58           |
| <b>Celkem</b>     | <b>14 368</b> | <b>2 937</b> |

Odběratelé představují krátkodobé pohledávky ve výši 13 800 tis. Kč (31.12.2025: 334 tis. Kč).

Poskytnuté zálohy ve výši 565 tis. Kč (31.12.2025: 2 545 tis. Kč) představují poskytnuté zálohy na zásoby a energie.

Jiné pohledávky představují 3 tis. Kč z titulu poplatků za vklady do katastru nemovitostí a pohledávku ve výši zůstatků na běžných účtech vedených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci před likvidací ve výši 297 tis. Kč (31. 12. 2025: 2 629 tis. Kč), která byla ponížena o přecenění na reálnou hodnotu ve výši -297 tis. Kč (31. 12. 2025: 2 629 tis. Kč).

### 7.4 Zásoby

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

K datu mezitímní účetní závěrky byly zásoby oceněny ve smyslu IAS 2 a tak byly testovány na čistou realizovatelnou hodnotu. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního roku a při významné změně hodnoty zásoby.

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

| tis. Kč                  | 30. 06. 2026   | 31. 12. 2025   |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Pořizovací hodnota zásob | 246 885        | 414 140        |
| Snížení hodnoty zásob    | -80 222        | -54 187        |
| <b>Celkem</b>            | <b>166 663</b> | <b>359 953</b> |

Zásoby představují nemovitostní projekt Rezidence Pekárenský dvůr, který je v současné chvíli ve fázi prodeje od června 2025 a projekt Bratislavská 80, který je ve fázi výstavby.

## 7.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

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

| v tis. Kč                    | 30. 06. 2026   | 31. 12. 2025   |
|------------------------------|----------------|----------------|
| splatné do 1 roku            | 131 574        | 256 111        |
| <b>Celkem přijaté úvěry</b>  | <b>131 574</b> | <b>256 111</b> |
| <i>z toho jistina</i>        | 90 000         | 126 421        |
| <i>z toho úroky</i>          | 42 058         | 128 557        |
| Přecenění na reálnou hodnotu | -484           | 1 133          |
| <b>Celkem reálná hodnota</b> | <b>131 574</b> | <b>256 111</b> |

Ve sledovaném období Fond eviduje nebankovní úvěry ve výši 131 574 tis. Kč za účelem financování své podnikatelské činnosti. Úvěry jsou tvořeny jistinou ve výši 90 000 tis. Kč, naběhlými úroky ve výši 42 058 tis. Kč a přeceněním na reálnou hodnotu ve výši - 484 tis. Kč.

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

| v tis. Kč                      | Reálná<br>hodnota<br>k 1. 1. 2026 | Změna<br>reálné<br>hodnoty | Čerpání –<br>peněžní | Čerpání –<br>nepeněžní | Naběhlý<br>úrok | Splátky –<br>peněžní vč.<br>úroku | Splátky –<br>nepeněžní<br>vč. úroku | Reálná<br>hodnota<br>k 30. 06.<br>2026 |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Přijaté<br>nebankovní<br>úvěry | 256 111                           | -1 032                     | 20 000               | -                      | 5 220           | -148 725                          | -                                   | 131 574                                |
| <b>Celkem</b>                  | <b>256 111</b>                    | <b>-1 032</b>              | <b>20 000</b>        | <b>-</b>               | <b>5 220</b>    | <b>-148 725</b>                   | <b>-</b>                            | <b>131 574</b>                         |

## 7.6 Obchodní závazky a jiné závazky

| tis. Kč              | 30. 06. 2026  | 31. 12. 2025  |
|----------------------|---------------|---------------|
| Dodavatelé           | 31 620        | 15 777        |
| Dohadné účty pasivní | 159           | 3 180         |
| Daňové závazky       | 1 384         | 3 614         |
| Jiné závazky         | 218           | 44            |
| <b>Celkem</b>        | <b>33 381</b> | <b>22 615</b> |

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 28 614 tis. Kč z toho pozastávky ve výši 28 614 tis. Kč (31. 12. 2025: 14 551 tis. Kč) a pozastávky splatné nad 5 let ve výši 3 006 tis. Kč (31. 12. 2025: 1 226 tis. Kč).

Dohadné položky pasivní ve výši 159 tis. Kč (31.12.2025: 3 180 tis. Kč) představují zejména dohad na audit.

Daňové závazky ve výši 1 384 tis. Kč představují závazek z titulu DPH.

Jiné závazky ve výši 218 tis. Kč (31.12.2025: 44 tis. Kč) představují závazky za členy výboru pro audit a ostatní závazky z titulu výstavby projektu.

## 7.7 Přijaté zálohy

| tis. Kč                                            | 30. 06. 2026 | 31. 12. 2025  |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Přijaté zálohy – projekt Rezidence Pekárenský dvůr | 469          | 35 349        |
| Přijaté zálohy – projekt Bratislavská 80           | 6 839        | -             |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>7 308</b> | <b>35 349</b> |

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

## 7.8 Zakladatelské a investiční akcie

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

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

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

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

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

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami a statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;

- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuální znění statutu a poslední výroční zprávy.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty investičních akcií a pohyb počtu kusů investičních akcií:

| V celých jednotkách                                  | 30. 06. 2026       | 31. 12. 2025       |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Hodnota investiční akcie PIA                         | 1,3581             | 1,2994             |
| Hodnota investiční akcie PRIA                        | 1,4481             | 1,3725             |
| Hodnota investiční akcie VIA                         | 0,1360             | 0,0603             |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období       | 23 122 214         | 3 349 990          |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období    | -                  | -                  |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období    | -                  | -                  |
| Konverze investičních akcií PIA v období             | -                  | 19 772 224         |
| <b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>  | <b>23 122 214</b>  | <b>23 122 214</b>  |
| Počet investičních akcií PRIA na začátku období      | 14 781 943         | 14 781 943         |
| Počet emitovaných investičních akcií PRIA v období   | -                  | -                  |
| Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období   | -                  | -                  |
| Konverze investičních akcií PRIA v období            | -11 246 153        |                    |
| <b>Počet investičních akcií PRIA na konci období</b> | <b>3 535 790</b>   | <b>14 781 943</b>  |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období       | 183 275 937        | 209 600 197        |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období    | -                  | 2 610 926          |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období    | -                  | -                  |
| Konverze investičních akcií VIA v období             | 255 975 870        | -28 935 185        |
| <b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>  | <b>439 251 807</b> | <b>183 275 937</b> |

## 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     | 230 696       | 77 280       |
| Náklady na prodané zásoby | -204 596      | -73 279      |
| <b>Celkem</b>             | <b>26 100</b> | <b>4 001</b> |

## 8.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

| tis. Kč                                      | 1-6/2026      | 1-6/2025       |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Změny z přecenění finančních nástrojů</b> | <b>3 364</b>  | <b>1 981</b>   |
| Přijaté úvěry                                | 1 032         | 2 116          |
| Majetkové účasti                             | -             | -134           |
| Ostatní finanční nástroje                    | 2 332         | -1             |
| <b>Výnosové úroky z toho:</b>                | <b>396</b>    | <b>932</b>     |
| Vklady na běžných účtech                     | 396           | 932            |
| <b>Nákladové úroky z toho:</b>               | <b>-5 220</b> | <b>-20 723</b> |
| Přijaté úvěry                                | -5 220        | -20 723        |
| <b>Celkem</b>                                | <b>-1 460</b> | <b>-17 810</b> |

## 8.3 Náklady na poplatky a provize

Ve sledované období Fond eviduje náklady na poplatky a provize v celkové výši 7 186 tis. Kč (1-6/2025: 3 366 tis. Kč) a tvoří je bankovní poplatky ve výši 4 tis. Kč (1-6/2025: 358 tis. Kč), poplatek za obchodování za obchodování investičních akcií na burze cenných papírů a drobné poplatky ve výši 55 tis. Kč (1-6/2025: 52 tis. Kč), provize za zprostředkování kupujících projektu „Rezidence Pekárenský dvůr“ a Bratislavská 80“ ve výši 7 127 tis. Kč (1-6/2025: 5 508 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         |
| <b>Celkem</b>                  | <b>-20</b> | <b>-20</b> |

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 | -1 004       | -847          |
| Náklady na audit                         | -170         | -110          |
| Právní a notářské služby                 | -22          | -14           |
| Ostatní správní náklady                  | -956         | -392          |
| Ostatní náklady                          | -120         | -40           |
| <b>Celkem</b>                            | <b>2 572</b> | <b>-1 623</b> |

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 956 tis. Kč, které se skládají z nákladů na vedení účetnictví ve výši 269 tis. Kč, poplatků za úschovu cenných papírů ve výši 5 tis. Kč, nákladů za controlling projektu ve výši 139 tis. Kč, nákladů za marketing, administrativní a konzultační služby ve výši 543 tis. Kč. Ostatní náklady ve výši 120 tis. Kč představují náklad na daň z nemovitých věcí, spotřebu energií a náklady spojené s provozem neprodaných jednotek od Společenství vlastníků Bratislavská č.p. 946, Brno.

Za minulé období Fond evidoval ostatní správní náklady ve výši 392 tis. Kč, které se skládali z nákladů na vedení účetnictví ve výši 249 tis. Kč, poplatků za úschovu cenných papírů ve výši 3 tis. Kč, nákladů za controlling projektu ve výši 116 tis. Kč, z poplatků za správu a evidenci emitovaných cenných papírů ve výši 1 tis. Kč, poplatků za užívání ochranných známek ve výši 3 tis. Kč, poplatků za potvrzení pro audit ve výši 1 tis. Kč s správních poplatků ve výši 19 tis. Kč. Ostatní náklady ve výši 40 tis. Kč představovali náklad na daň z nemovitých věcí.

## 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  | -1 455       | -           |
| Splatná daň (sazba 5 %) minulého období | -2 374       | -           |
| Odložená daň (sazba 5 %)                | 7 252        | -801        |
| <b>Daňový náklad celkem</b>             | <b>3 423</b> | <b>-801</b> |

### *Splatná daň*

Fond ke konci sledovaného období vykazuje rezervu na daň z příjmu právnických osob ve výši 1 455 tis. Kč, u minulého účetního období nevykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob s ohledem na vykázané ztráty.

Současně Fond ke konci sledovaného období eviduje neuhrazenou splatnou daň za rok 2025 ve výši 12 920 tis. Kč.

| tis. Kč                                                  | 30. 06. 2026  | 31. 12. 2025   |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Zisk (ztráta) před zdaněním                              | -11 173       | 102 670        |
| Úprava IFRS/CAS                                          | 36 666        | 81 055         |
| Zisk (ztráta) před zdaněním dle CAS                      | 25 493        | 183 725        |
| Přičitatelné položky                                     | 3 604         | 171 594        |
| Odčitatelné položky                                      | 0             | 0              |
| Základ daně před odečtem daňové ztráty                   | 29 097        | 319            |
| Odečet daňové ztráty z minulých let                      | -             | -144 398       |
| Základ daně                                              | 29 097        | 210 921        |
| <b>Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost</b> | <b>1 455</b>  | <b>10 546</b>  |
| <b>Daň celkem</b>                                        | <b>-1 455</b> | <b>-10 546</b> |

### *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              | 6 377          | 59 897        |
| Dočasné rozdíly – opravná položka k zásobám     | -80 222        | -             |
| <b><i>Základ pro výpočet odložené daně</i></b>  | <b>-73 845</b> | <b>59 897</b> |
| Odložená daň (sazba 5 %)                        | 3 692          | -2 995        |
| Odložená daň vykázaná k 31.12.                  | -3 560         | -2 194        |
| <b>Daňový náklad za sledované období celkem</b> | <b>7 252</b>   | <b>-801</b>   |

## 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 1 044 tis. Kč (1-6/2025: 847 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 131 574 tis. Kč (k 31. 12. 2025: 256 111 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z půjček od spřízněných stran za sledované období činil 5 220 tis. Kč (1-6/2025: 20 723 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

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

| Typ expozice               | Typ rizika | Protistrana                        | Hodnota        | Koncentrace    |
|----------------------------|------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| běžné účty                 | kreditní   | PPF banka a.s. CZK                 | 32 175         | 14,7 %         |
| běžné účty                 | kreditní   | ČSOB a.s.                          | 829            | 0,4 %          |
| běžné účty                 | kreditní   | PPF banka a.s. EUR                 | 9              | 0,0 %          |
| <b>Běžné účty</b>          |            | <b>Celkem</b>                      | <b>33 013</b>  | <b>15,1 %</b>  |
| Obchodní podíly            | tržní      | DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o. | 529            | 0,2 %          |
| <b>Obchodní podíly</b>     |            | <b>Celkem</b>                      | <b>529</b>     | <b>0,2 %</b>   |
| obchodní a jiné pohledávky | kreditní   | pohledávky + zálohy                | 14 365         | 6,6 %          |
| dev. projekty - zásoba     | kreditní   | dev. projekt Bratislavská 80       | 166 663        | 76,4 %         |
| ostatní                    | kreditní   |                                    | 3 695          | 1,7 %          |
| <b>Celkový součet</b>      |            |                                    | <b>218 265</b> | <b>100,0 %</b> |

## 10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

#### Analýza citlivosti

| tis. Kč                                         | Hodnota * parametr | Ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------|---------------------|
| Riziko pohybu ceny obchodních podílů            | 529 * 15 %         | 79     | 0                   |
| riziko pohybu ceny nemovitostí (položka Zásoby) | 166 663 * 15 %     | 24 999 | 0                   |

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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<br>průměr<br>efektivní<br>úrokové<br>sazby | Do 1 roku      | Nad 1 až 5<br>let | Nad 5<br>let | Celkem         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům                                                           | 12 %                                              | 131 574        | 0                 | 0            | 131 574        |
| Obchodní a jiné závazky                                                                      | 0                                                 | 55 064         | 0                 | 0            | 55 064         |
| Čistá hodnota aktiv připadající na<br>držitele investičních akcií/podílových<br>listů celkem | 0                                                 | 31 530         | 0                 | 0            | 31 530         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>                                                                 | <b>0</b>                                          | <b>218 168</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>     | <b>218 168</b> |

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

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

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

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

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

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

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

#### 10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

| tis. Kč                    | Poskytnuté zápůjčky | Pohledávky z obchodního styku | Běžné účty    | Ostatní pohledávky | Celkem        |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Standardní                 | 0                   | 14 365                        | 33 013        | 3 695              | 51 073        |
| Po splatnosti              | 0                   | 0                             | 0             | 0                  | 0             |
| Přesmlouvané               | 0                   | 0                             | 0             | 0                  | 0             |
| Ztrátové                   | 0                   | 0                             | 0             | 0                  | 0             |
| <b>Celkem k 30. červnu</b> | <b>0</b>            | <b>14 365</b>                 | <b>33 013</b> | <b>3 695</b>       | <b>51 073</b> |

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

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

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

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

#### 10.2.8 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: 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                 | 33 004        | 9        | 33 013        |
| Majetkové účasti                      | 529           | 0        | 529           |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 14 365        | 0        | 14 365        |
| <b>Celkem k 30. červnu</b>            | <b>47 898</b> | <b>9</b> | <b>47 907</b> |

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 nebankovním subjektům                                                     | 131 574        | 0        | 131 574        |
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)              | 55 064         | 0        | 55 064         |
| Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem | 31 530         | 0        | 31 530         |
| <b>Celkem k 30. červnu</b>                                                             | <b>218 168</b> | <b>0</b> | <b>218 168</b> |

Expozici Fondu na měnové riziko fond sleduje.

#### 10.2.9 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

#### 10.2.10 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond investice v České republice (dev. projekt Bratislavská 80).

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

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli.

Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

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

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

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

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

#### **10.2.14 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

#### **10.2.16 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

#### **10.2.17 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

#### **10.2.19 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

#### **10.2.21 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

### 10.2.23 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím 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 opakující se ocenění reálnou hodnotou.

### Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nemovitosti a zásoby**

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

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

#### **11.1 Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:**

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

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot 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 aktiv a závazků Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2026.

| tis. Kč                         | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|---------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                   |          |          |                |                |
| Pohledávky za bankami           | 0        | 0        | 33 013         | 33 013         |
| Majetkové účasti                | 0        | 0        | 529            | 529            |
| Ostatní pohledávky              | 0        | 0        | 13 803         | 13 803         |
| <b>Celkem k 30. červnu</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>47 345</b>  | <b>47 345</b>  |
| <b>Závazky</b>                  |          |          |                |                |
| Přijaté zápůjčky a úvěry        | 0        | 0        | 131 574        | 131 574        |
| Obchodní závazky a jiné závazky | 0        | 0        | 31 779         | 31 779         |
| <b>Celkem k 30. červnu</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>163 353</b> | <b>163 353</b> |

## Rok 2025

| tis. Kč                         | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|---------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                   |          |          |                |                |
| Pohledávky za bankami           | 0        | 0        | 4 139          | 4 139          |
| Majetkové účasti                | 0        | 0        | 529            | 529            |
| Ostatní pohledávky              | 0        | 0        | 2 937          | 2 937          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>7 605</b>   | <b>7 605</b>   |
| <b>Závazky</b>                  |          |          |                |                |
| Přijaté zápůjčky a úvěry        | 0        | 0        | 256 111        | 256 111        |
| Obchodní závazky a jiné závazky | 0        | 0        | 18 957         | 18 957         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>275 068</b> | <b>275 068</b> |

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům

## 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.

Substanční metoda ocenění podniku nebo projektu se zaměřuje na přecenění jednotlivých položek majetku a závazků na tržní hodnotu.

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

| tis. Kč                               | Reálná hodnota | Oceňovací technika                                                                                | Použité vstupy                                                               |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aktiva</b>                         |                |                                                                                                   |                                                                              |
| Pohledávky za bankami                 | 33 013         | DCF Model                                                                                         | Pribor, IRS CZ                                                               |
| Majetkové účasti                      | 529            | Substanční metoda                                                                                 | Finanční výkazy, tržní data                                                  |
| Zásoby                                | 166 663*)      | 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 |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 13 803         | DCF Model                                                                                         | Pribor, IRS CZ                                                               |
| <b>Pasiva</b>                         |                |                                                                                                   |                                                                              |
| Přijaté zápůjčky a úvěry              | 131 574        | DCF Model                                                                                         | Pribor, IRS CZ, Euribor, IRS EUR<br>Finanční výkazy                          |
| Obchodní závazky a jiné závazky       | 31 779         | DCF Model                                                                                         | Pribor, IRS CZ                                                               |

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

Přijaté úvěry jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Vážený průměr diskontní sazby u úvěrů přijatých od třetích stran činí 7,91 %.

### 11.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 11.3.1 Ocenění zásob

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

##### Pořizovací náklady zásob

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

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

##### Výpůjční náklady

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

##### Čistá realizovatelná hodnota

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

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

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

### 11.3.2 Ocenění obchodních podílů a akcií

#### *Výnosovým způsobem*

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

#### *Substančním způsobem*

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

#### *Nákladovým způsobem*

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

#### **Likvidační hodnotou**

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

### 11.3.3 Ocenění poskytnutých a přijatých úvěrů

#### *Výnosovým způsobem*

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

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

### 11.3.4 Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd finančních nástrojů je k 30. 06. 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. |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|-----------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                         |                       |                                                  |                                                        |                |          |          |                 |                         |
| Pohledávky za bankami                 | 4 139                 | 0                                                | 0                                                      | 323 846        | 0        | 0        | -294 972        | 33 013                  |
| Majetkové účasti                      | 529                   | 0                                                | 0                                                      | 0              | 0        | 0        | 0               | 529                     |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 2 937                 | 2 332                                            | 0                                                      | 261 259        | 0        | 0        | -252 725        | 13 803                  |
| <b>Celkem aktiva</b>                  | <b>7 605</b>          | <b>2 332</b>                                     | <b>0</b>                                               | <b>585 105</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-547 697</b> | <b>47 345</b>           |
| <b>Závazky</b>                        |                       |                                                  |                                                        |                |          |          |                 |                         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům    | 256 111               | -1 032                                           | 0                                                      | 25 220         | 0        | 0        | -148 725        | 131 574                 |
| Obchodní závazky a jiné závazky       | 18 957                | 0                                                | 0                                                      | 51 878         | 0        | 0        | -39 056         | 31 779                  |
| <b>Celkem závazky</b>                 | <b>275 068</b>        | <b>-1 032</b>                                    | <b>0</b>                                               | <b>77 098</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-187 781</b> | <b>163 353</b>          |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd finančních 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. |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|----------|---------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                         |                       |                                                  |                                                        |                  |          |               |                   |                         |
| Pohledávky za bankami                 | 49 803                | 0                                                | 0                                                      | 1 605 851        | 0        | 0             | -1 651 515        | 4 139                   |
| Majetkové účasti                      | 40 657                | -128                                             | 0                                                      | 0                | 0        | 0             | -40 000           | 529                     |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 19 541                | 0                                                | 0                                                      | 1 223 091        | 0        | 0             | -1 239 695        | 2 937                   |
| <b>Celkem aktiva</b>                  | <b>110 001</b>        | <b>-128</b>                                      | <b>0</b>                                               | <b>2 828 942</b> | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>-2 931 210</b> | <b>7 605</b>            |
| <b>Závazky</b>                        |                       |                                                  |                                                        |                  |          |               |                   |                         |
| Závazky vůči bankám                   | 577 323               | -894                                             | 0                                                      | 167 037          | 0        | 0             | -743 466          | 0                       |
| Závazky vůči nebankovním subjektům    | 455 997               | -3 469                                           | 0                                                      | 98 714           | 0        | 0             | -295 131          | 256 111                 |
| Obchodní závazky a jiné závazky       | 178 691               | 0                                                | 0                                                      | 214 754          | 0        | -1 500        | -372 988          | 18 957                  |
| <b>Celkem závazky</b>                 | <b>1 212 011</b>      | <b>-4 363</b>                                    | <b>0</b>                                               | <b>480 505</b>   | <b>0</b> | <b>-1 500</b> | <b>-1 411 585</b> | <b>275 068</b>          |

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

Dopady válečného konfliktu v Íránu jsou podrobněji rozpracovány v textové části Výroční zprávy Fondu.

V období po rozvahovém dni nenastaly další 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
  - o 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.
  - o Nabídka nových bytů zůstává v řadě lokalit omezená, což společně s rostoucí poptávkou vytváří předpoklady pro pokračující růst cen rezidenčních nemovitostí.
  - o 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.
- Majetkové podíly neobchodovaných společností
  - o V 1. pololetí 2026 byl vývoj majetkových podílů diferencovaný podle odvětví a finanční situace jednotlivých společností. Bylo v ČR vyhlášeno 418 bankrotů obchodních společností, meziročně o 9 % více; podíl bankrotujících aktivních společností však vzrostl pouze z 0,17 % na 0,18 %.
  - o Hodnota neobchodovaných společností byla ovlivňována zejména vývojem tržeb, EBITDA, cash flow a zadluženosti jednotlivých firem a současně vývojem úrokových sazeb a požadovaných výnosů. Po červnovém zvýšení sazeb ČNB se mohou vyšší úrokové sazby promítat do nákladů financování a v závislosti na rizikovosti jednotlivých společností také do požadovaných výnosů používaných při jejich ocenění.
  - o Vývoj hodnoty majetkových podílů bude záviset především na hospodářských výsledcích jednotlivých společností, vývoji úrokových sazeb, cen energií a dostupnosti financování. Nelze předpokládat jednotný vývoj napříč portfoliem; u finančně stabilních společností s rostoucím cash flow může hodnota nadále růst, zatímco u zadluženějších nebo nákladově citlivých společností může docházet k tlaku na marže a ocenění.

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: .....