



Mezitímní účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
PODROZVAHA	- 5 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 8 -
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	- 9 -
PŘÍLOHA V MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 10 -
1. Obecné informace	- 10 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 11 -
3. Důležité účetní metody	- 12 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 12 -
3.2. Finanční aktiva	- 13 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 13 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 14 -
3.3. Finanční závazky	- 14 -
3.4. Peněžní prostředky	- 14 -
3.5. Způsoby oceňování	- 15 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 15 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 15 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 15 -
3.7.1. Výnosy z dividend	- 16 -
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 16 -
3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 16 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	- 16 -
3.9. Daň z příjmů	- 16 -
3.10. Tvorba rezerv	- 16 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 17 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 17 -
4. Regulatorní požadavky	- 18 -
5. Změny účetních metod	- 19 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 19 -
7. Významné položky v rozvaze	- 19 -
7.1. Finanční nástroje	- 19 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 20 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 20 -
7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	- 20 -
7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů	- 21 -
7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 21 -
7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 22 -
7.6. Ostatní aktiva	- 23 -
7.7. Náklady a příjmy příštích období	- 23 -
7.8. Závazky za nebankovními subjekty	- 23 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty	- 24 -
7.9. Závazky z dluhových cenných papírů	- 24 -
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů	- 25 -
7.10. Ostatní pasiva	- 25 -
7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 26 -
7.11. Rezervy a opravné položky	- 26 -
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	- 26 -
7.12.1. Obdoba kapitálových fondů	- 27 -
7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů	- 27 -
7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 28 -
7.13. Základní kapitál	- 28 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 29 -
8.1. Finanční nástroje	- 29 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 29 -
8.3. Výnosy z akcií a podílů	- 30 -

8.4.	Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 30 -
8.5.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 30 -
8.6.	Správní náklady	- 31 -
8.7.	Splatná daň z příjmů	- 31 -
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka	- 32 -
9.	Výnosy podle geografického členění	- 32 -
10.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 32 -
11.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 32 -
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 33 -
12.1.	Řízení rizik	- 33 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 34 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 35 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 35 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 35 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 36 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 37 -
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 38 -
12.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) ..	- 38 -
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 39 -
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 39 -
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 39 -
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 39 -
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 40 -
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 40 -
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 40 -
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 40 -
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 40 -
12.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..	- 41 -
12.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 41 -
12.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 42 -
13.	Reálná hodnota	- 43 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 44 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 45 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 46 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií	- 46 -
13.3.2.	Ocenění cenných papírů	- 47 -
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů	- 47 -
13.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů	- 47 -
13.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 47 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami	- 48 -
14.1.	Osoby ovládané	- 48 -
14.2.	Osoby ovládající	- 51 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 52 -

ROZVAHA

Ke dni 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			30. 06. 2025	30. 06. 2025	30. 06. 2025	30. 06. 2025	30. 06. 2025	31. 12. 2024
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)		2 540 562		2 540 562	100	2 540 662	2 299 207
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	17 382		17 382	100	17 482	13 812
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	17 382		17 382	100	17 482	13 812
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	1 703 861		1 703 861	0	1 703 861	1 513 967
	b) ostatní pohledávky	7.3.	1 703 861		1 703 861	0	1 703 861	1 513 967
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4.	340 835		340 835	0	340 835	348 658
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5.	451 559		451 559	0	451 559	417 024
11	Ostatní aktiva	7.6.	26 677		26 677	0	26 677	5 131
13	Náklady a příjmy příštích období	7.7.	248		248	0	248	615

Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			30. 06. 2025	30. 06. 2025	30. 06. 2025	31. 12. 2024
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)		2 540 562	100	2 540 662	2 299 207
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.8.	370 083	0	370 083	330 051
	b) ostatní závazky	7.8.	370 083	0	370 083	330 051
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.9.	105 925	0	105 925	54 378
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	7.9.	105 925	0	105 925	54 378
4	Ostatní pasiva	7.10.	131 921	0	131 921	12 297
6	Rezervy (Σ)	7.11.	83	0	83	315
	b) na daně	7.11.	83	0	83	315
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		608 012	0	608 012	397 041
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.12.	1 872 155	0	1 872 155	1 771 055
	d) obdoba kapitálových fondů	7.12.1.	1 139 203	0	1 139 203	1 168 747
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.12.2.	-655	0	-655	-288
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.12.3.	733 607	0	733 607	602 596
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 872 155	0	1 872 155	1 771 055
9	Základní kapitál (Σ)	7.13.	0	100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.13.	0	100	100	100
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		60 395	0	60 395	131 011
	v tom: a) přírůstek závazků		60 395	0	60 395	131 011
17	Vlastní kapitál			100	100	100
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		1 932 550		1 932 550	1 902 066

Sestaveno dne: 17. 10. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

PODROZVAHA

Ke dni 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	2 540 662	2 299 207

Sestaveno dne: 17. 10. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			1. 1.-30. 6. 2025	1. 1.-30. 6. 2025	1. 1.-30. 6. 2025	1. 1.-30. 6. 2024
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	77 613	0	77 613	76 333
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	20 092	0	20 092	24 954
	z toho: a) náklady úroků z dluhových cenných papírů	8.2.	3 750	0	3 750	1 547
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)	8.3.	6 000	0	6 000	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	8.3.	6 000	0	6 000	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.4.	1 951	0	1 951	717
5	Náklady na poplatky a provize	8.4.	3 920	0	3 920	4 953
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.5.	8 201	0	8 201	17 310
9	Správní náklady (Σ)	8.6.	6 274	0	6 274	3 877
	b) ostatní správní náklady	8.6.	6 274	0	6 274	3 877
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		63 479	0	63 479	60 575
21	Daň z příjmu	8.7.	3 084	0	3 084	1 350
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		60 395	0	60 395	59 225

Sestaveno dne: 17. 10. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	100	0	0	0	0	0	0	100

Zůstatek k 1. 1. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 17. 10. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	0	1 240 384	-29	602 596	1 842 951
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	131 011	131 011
Emise akcií	0	0	0	69 357	0	0	69 357
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-140 994	0	0	-140 994
Ostatní změny	0	0	0	0	-259	0	-259
Zůstatek k 31. 12. 2024	0	0	0	1 168 747	-288	733 607	1 902 066

Zůstatek k 1. 1. 2025	0	0	0	1 168 747	-288	733 607	1 902 066
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	60 395	60 395
Emise akcií	0	0	0	37 252	0	0	37 252
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-66 796	0	0	-66 796
Ostatní změny	0	0	0	0	-367	0	-367
Zůstatek k 30. 6. 2025	0	0	0	1 139 203	-655	794 002	1 932 550

Sestaveno dne: 17. 10. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 30. 6. 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	1. 1.-30. 6. 2025	1. 1.-30. 6. 2024
Peněžní tok z provozních činností			
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	8.7	63 479	60 575
Úpravy o nepeněžní operace:		-61 415	-53 387
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	8.2	-57 520	-51 378
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	8.5	-3 895	-2 009
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		2 064	7 188
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		<u>115 952</u>	<u>65 492</u>
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	7.6, 7.7	-21 179	-84 144
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	7.10	119 256	-3 137
Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	7.4	17 875	152 773
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		118 016	72 680
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	7.8	-14 081	-20 931
Přijaté úroky	7.3	15 522	13 604
Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	8.7	-3 316	-5 160
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		116 141	60 193
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s nabytím nekonsolidovaných dceřiných společností	7.5	-40 535	0
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	7.3	-130 392	48 396
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-170 927	48 396
Peněžní toky z finančních činností			
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	7.8, 7.9	88 000	-38 947
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty:	7.12	<u>-29 544</u>	<u>-41 194</u>
Odkupy investičních akcií		-66 796	-49 926
Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		37 252	8 732
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		58 456	-80 141
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		3 670	28 448
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		13 812	4 246
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		17 482	32 694

PŘÍLOHA V MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	DOMOPLAN SICAV, a.s.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. 12. 2016
IČO:	056 70 047
DIČ:	CZ05670047
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 24494
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 14. 12. 2016 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména 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 dle statutu dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je od 1. 5. 2025 FAMILY ACE investiční společnost, a.s. (dále jen „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel“) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 1. 5. 2025 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2025 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Činnosti obhospodařování a administrace Fondu provádějí investiční společnosti svými zaměstnanci.

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2025:

Statutární orgán:

Člen představenstva	FAMILY ACE investiční společnost, a.s.	od 1. 5. 2025
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer	od 1. 5. 2025

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	PhDr. Tomáš Vavřík	od 23. 3. 2018
-------------------	--------------------	----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 5. května 2025 došlo k:

- výmazu sídla společnosti Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
- výmazu člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
- výmazu pověřeného zmocněnce Mgr. Ing. Zdeňka Hauzera
- zápisu sídla společnosti Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
- zápisu člena představenstva FAMILY ACE investiční společnost, a.s.
- zápisu pověřeného zmocněnce Mgr. Ing. Zdeňka Hauzera.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

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

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

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

Individuální mezitímní účetní závěrka byla zpracována jako mezitímní k datu 30. 6. 2025 za účetní období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 (dále též „účetní období“).

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

Tato mezitímní účetní závěrka investičního fondu není ověřena auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 2 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná mezitímní účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- některá Ostatní aktiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

na předpoklad budoucího vývoje Fondu.

3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.7.1. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávány do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie, preferenční investiční akcie, prémiové investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení v souladu s čl. 10.13 statutu a v souladu s čl. 13 statutu,
- 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,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 5 druhů investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA), Výkonnostní investiční akcie (VIA), Premiové investiční akcie (PRIA), Preferenční investiční akcie (PFIA) a Prioritní investiční akcie EUR (PIAE). Prioritní, preferenční a premiové investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008043502, Preferenčním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008052321, Premiovým investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008053089, Prioritním investičním akciím EUR byl přidělen ISIN: CZ0008050978 a Výkonnostní investiční akcie nemají přidělený ISIN. Fond má dále možnost vydávat i prioritní investiční akcie EUR (PIAE), které mají přidělený ISIN: CZ0008050978 a které nebyly ke konci účetního období emitovány.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení v souladu s čl. 10.22 a 10.23 statutu,
- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie Fondu,
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Statutem,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, za podmínek stanovených Zákonem a stanovami, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit, v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie Fondu, předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 Zákona,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 5. 2025.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál nebo čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	17 482	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 703 861	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	340 835	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	451 559	0
Ostatní aktiva	0	0	0	11 010	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	2 524 747	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	370 083	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	105 925	0
Ostatní pasiva	0	0	0	115 959	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 932 551	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	2 524 518	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Zůstatky na běžných účtech	17 482	13 812
Celkem	17 482	13 812

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 17 482 tis. Kč (2024: 13 812 tis. Kč).

Pohledávka za bankami ve výši 100 tis. Kč představuje základní kapitál Fondu a jde o neinvestiční část jmění Fondu. Pohledávky za bankami ve výši 17 382 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 703 861	1 513 967
Splatné do 3 měsíců	38 057	0
Splatné do 1 roku	905 007	0
Splatné od 1 roku do 5 let	685 961	1 452 760
Splatné nad 5 let	74 836	61 207
Celkem	1 703 861	1 513 967

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je ve výši jistiny 1 406 660 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 297 201 tis. Kč (2024: jistina 1 253 606 tis. Kč a úroky 260 361 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	30. 6. 2025		2024	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	340 835	0	348 658	0
Celkem	340 835	0	348 658	0

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představovaly v roce 2025 investici Fondu do investičního fondu BRIXX SICAV, a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., DOMOPLAN – Projekt Brno SICAV, a.s. a Clean Energy Fund SICAV, a.s.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozhodnutí
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	482 861	0
Pořízení	8 800	0
Zisk/ztráta z přecenění	18 570	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-161 573	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	348 658	0
Pořízení	521	0
Zisk/ztráta z přecenění	10 052	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-18 396	0
Reálná hodnota k 30. 6. 2025	340 835	0

7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 30. 6. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Pořizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
31. 10. 2018	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	100	4 500	20 684	92 367	117 551
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	30 059	6 577	46 636
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	17 408	9 860	38 596
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	1 500	-1 462	40 038
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	348	20 348
10. 5. 2022	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o. (DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o.)	100	0	75 000	-8 507	66 493
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	-	15 650	81 309
10. 3. 2023	DPD Komerce I. s.r.o. (DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.)	100	100	-	-47	53
31. 3. 2025	DOMOPLAN- SAMOBOR d.o.o.	100	9 986	-	-	9 986
27. 6. 2025	CEF SPV VI. s.r.o.	100	4 640	800	-	5 440
27. 6. 2025	CEF SPV VII. s.r.o.	100	17 209	7 900	-	25 109

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Pořizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
31. 10. 2018	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	100	4 500	20 684	92 367	117 551
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	30 059	6 577	46 636
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	17 408	9 860	38 596
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	1 500	-1 462	40 038
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	6 348	26 348
10. 5. 2022	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o. (DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o.)	100	0	75 000	-8 507	66 493
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	-	15 650	81 309
10. 3. 2023	DPD Komerce I. s.r.o. (DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.)	100	100	-	-47	53

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

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	374 518	0
Pořízení	80 022	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	32 000	0
Zisk/ztráta z přecenění	10 506	0
Vyřazení v důsledku prodeje	48 022	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	417 024	0
Pořízení	40 535	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	8 700	0
Zisk/ztráta z přecenění	-6 000	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
Reálná hodnota k 30. 6. 2025	451 559	0

Během účetního období došlo k nákupu podílu ve společnosti DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o. ve výši 9 986 tis. Kč, dále ve společnostech CEF SPV VI. s.r.o. ve výši 5 440 tis. Kč a CEF SPV VII. s.r.o. ve výši 25 109 tis. Kč.

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Poskytnuté zálohy	121	121
Dohadné položky aktivní	546	0
Ostatní	26 010	5 010
Celkem	26 677	5 131

V ostatních aktivech fond eviduje pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 10 tis. Kč (2024: 10 tis. Kč), pohledávku z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií ve výši 15 000 tis. Kč (2024: 5 000 Kč) a poskytnuté prostředky na nákup investičních cenných papírů ve výši 11 000 tis. Kč (2024: 0 Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Náklady příštích období	248	615
Celkem	248	615

Fond ve sledovaném a v minulém období evidoval náklady příštích období, které tvořily provize na základě příkazní smlouvy za distribuci a vypořádání obchodů s dluhopisy.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.8. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	370 083	330 051
- Splatné do 3 měsíců	70 132	12 077
- Splatné do 1 roku	172 844	188 376
- Splatné od 1 roku do 5 let	127 107	129 598
Celkem	370 083	330 051

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů ve výši 370 083 tis. Kč (2024: 330 051 tis. Kč). Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	332 263	450 327
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-2 212	-5 011
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 212	-5 011
Reálná hodnota k 1. 1.	330 051	445 316
Transakce za sledované období		
Přírůstky	66 342	234 481
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-3 456	2 799
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-3 456	2 799
Odúčtování finančních závazků z toho:	-22 854	-352 545
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	-12
- Splatná hodnota závazku	-22 854	-352 533
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	375 751	332 263
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30. 6. z toho:	-5 668	-2 212
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 668	-2 212
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	370 083	330 051

7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Emitované dluhové cenné papíry	105 925	54 378
Celkem	105 925	54 378

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 105 925 tis. Kč (2024: 54 378 tis. Kč). K 30. 6. 2025 Fond eviduje 3 emise dluhopisů. Jedná se o DOMOPLAN 5,60/25, DOMOPLAN BOND I.2025 12 % a DOMOPLAN BOND II.2025 12 %. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 30. 6. 2025 je 106 405 tis. Kč, která byla vlivem přecenění snížena na 105 925 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	55 671	55 671
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-1 293	-1 524
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-1 293	-1 524
Reálná hodnota k 1. 1.	54 378	54 147
Transakce za sledované období		
Přírůstky	53 751	3 094
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	813	231
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	813	231
Odúčtování finančních závazků z toho:	-3 017	-3 094
- Splatná hodnota závazku	-3 017	-3 094
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	106 405	55 671
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30. 6. z toho:	-480	-1 293
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-480	-1 293
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	105 925	54 378

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Závazky vůči dodavatelům	2 185	2 349
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	44 900	9 020
Dohadné položky pasivní	1 507	454
Ostatní	83 329	474
Celkem	131 921	12 297

Fond k 30. 6. 2025 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 44 900 tis. Kč (2024: 9 020 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 82 tis. Kč (2024: 91 tis. Kč), dohad na investiční zprostředkovatele ve výši 1 359 tis. Kč (2024: 454 tis. Kč) a dohad na právní služby ve výši 66 tis. Kč (2024: 0 Kč). Ostatní pasiva vykazují závazek z titulu dohadu na nevyemitované akcie ve výši 655 tis. Kč (2024: 288 tis. Kč), závazek z titulu vstupních poplatků ve výši 16 tis. Kč (2024: 0 Kč), dále přijatou zálohu na odkup cenných papírů BRIXX SICAV, a.s. ve výši 13 800 tis. Kč (2024: 0 Kč), a také závazek za Clean Energy Fund SICAV, a.s. ve výši 68 858 tis. Kč (2024: 186 tis. Kč) z titulu smlouvy o postoupení pohledávky a smlouvy o převodu podílu.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	12 297	7 512
Reálná hodnota k 1. 1.	12 297	7 512
Transakce za sledované období		
Přírůstky	320 221	327 684
Odúčtování finančních závazků z toho:	-200 597	- 322 899
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	453	
- Splatná hodnota závazku	-201 050	- 322 899
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	131 921	12 297
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	131 921	12 297

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Rezerva na daně	83	315
Celkem	83	315

Fond ve sledovaném období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 83 tis. Kč (2024: 315 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 30. 6. 2025 a ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2024	0	3 974	0	0	0
Snížení	0	3 659	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	315	0	0	0
Snížení	0	232	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2025	0	83	0	0	0

7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

7.12.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 1 139 203 tis. Kč.

Ks	30. 6. 2025	2024
Počet investičních akcií VIA na začátku období	483 554 173	574 661 670
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	31 336 559
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	31 649 696	122 444 056
Počet investičních akcií VIA na konci období	451 904 477	483 554 173
Počet investičních akcií PIA na začátku období	799 542 222	939 571 013
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	9 637 173	9 450 468
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	47 042 425	149 479 259
Počet investičních akcií PIA na konci období	762 136 970	799 542 222
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	214 814 336	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	53 831 800	214 814 336
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	268 646 136	214 814 336
Počet investičních akcií PFIA na začátku období	5 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií PFIA v období	2 155 610	5 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PFIA v období	0	0
Počet investičních akcií PFIA na konci období	7 155 610	5 000 000

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2025	0	0	-288	0	0
Snížení	0	0	-367	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2025	0	0	-655	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena ze závazku vyemitovat investiční akcie. Oceňovací rozdíl k akciím tak představuje vliv na fondový kapitál, který by byl, pokud by byly čekající akcie vyemitovány.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	602 596	461 581
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	131 011	141 015
Celkem k 30. 6./31. 12.	733 607	602 596

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí 733 607 tis. Kč (2024: 602 596 Kč). Tato položka byla zvýšena o zisk z minulého období ve výši 131 011 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

Fond ve sledovaném účetním období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 60 396 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet nerozdělených zisků z předchozích účetních období.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.13. Základní kapitál

K 30. 6. 2025 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	77 613	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	6 000	
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-8	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	1 242	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	4 769	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	89 616	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-20 092	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	1 951	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-3 912	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	2 190	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-19 863	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	69 753	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Výnosy z úroků	77 613	76 333
z vkladů	786	333
z úvěrů a zápůjček	76 827	76 000
Náklady na úroky	-20 092	-24 954
z úvěrů a zápůjček	-16 342	-23 407
z dluhových cenných papírů	-3 750	-1 547
Čistý úrokový výnos	57 521	51 379

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z vkladů ve výši 786 tis. Kč (30. 6. 2024: 333 tis. Kč) a z poskytnutých úvěrů nebankovním společnostem ve výši 76 827 tis. Kč (30. 6. 2024: 76 000 tis. Kč). A dále náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 16 342 tis. Kč (30. 6. 2024: 23 407 tis. Kč) a náklady z emitovaných dluhových cenných papírů ve výši 3 750 tis. Kč (30. 6. 2024: 1 547 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.3. Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Podíly na zisku z účasti s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě	6 000	0
Celkem	6 000	0

Na základě rozhodnutí jediného společníka společnosti DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o. byla fondem dne 2. 6. 2025 přiznána dividendy ve výši 6 000 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.4. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Výnosy z poplatků a provizí	1 951	717
Ostatní	1 951	717
Náklady na poplatky a provize	-3 920	-4 953
za zprostředkovatelskou činnost	-3 912	-4 195
Ostatní	-8	-758
Celkem	-1 969	-4 236

Výnosy z ostatních poplatků a provizí jsou ve sledovaném období tvořeny výnosy z výstupních poplatků při odkupech investičních akcií vydávaných Fondem ve výši 698 tis. Kč (30. 6. 2024: 143 tis. Kč) a výnosy z investičních pobídek ve výši 1 253 tis. Kč (30. 6. 2024: 574 tis. Kč). Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny bankovními poplatky ve výši 8 tis. Kč (30. 6. 2024: 15 tis. Kč). Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy a investiční akcie.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	8 662	17 310
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	0	0
Kurzové rozdíly	-8	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	-453	0
Celkem	8 201	17 310

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 8 662 tis. Kč (30. 6. 2024: 17 310 tis. Kč), kurzové rozdíly ve výši 8 tis. Kč (30. 6. 2024: 0 Kč) a ztrátu z ostatních finančních operací ve výši 453 tis. Kč (30. 6. 2024: 0 Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	1 242	4 769
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-8	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-2 802	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	10 052	4 769
Účasti s rozhodujícím vlivem	-6 000	0
Finanční pasiva	2 190	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 456	0
Závazky z dluhových cenných papírů	-813	0
Ostatní pasiva	-453	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	3 432	4 769

8.6. Správní náklady

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	191	82
- náklady na povinný audit účetní závěrky	191	82
Náklady na daňové poradenství	49	55
Právní a notářské služby	125	230
Odměna za výkon funkce	5 144	2 783
Služby depozitáře	302	254
Ostatní správní náklady	463	473
Celkem	6 274	3 877

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 191 tis. Kč (30. 6. 2024: 157 tis. Kč), náklady na poradenské služby ve výši 255 tis. Kč (30. 6. 2024: 186 tis. Kč) a náklady na marketing ve výši 17 tis. Kč (30. 6. 2024: 30 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	63 479	60 575
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finančních aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-13 495	-227 535
Daňově neodčitelné náklady	12 901	210 467
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	62 885	43 507
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	62 885	43 507
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	3 144	2 175

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 3 144 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 83 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 3 061 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	5 387	-825	0	4 562
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-5 387	765	0	-4 622
Tvorba daně z příjmů v účetním období	3 144	0	0	3 144
Zůstatek k 30. červnu 2025	3 144	-60	0	3 084

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond ve sledovaném období neevidoval odloženou daň z přecenění majetkových účastí. U všech společností se předpokládá, že bude splněn nebo už je splněn časový test pro osvobození při jejich prodeji, tj. 1 rok.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	30. 6. 2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	2 540 662	2 299 207
Celkem	2 540 662	2 299 207

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

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

Fond poskytl zálohu na odkup investičních akcií členovi správní rady. Jednalo se o částku 15 000 tis. Kč, kdy k vypořádání odkupu došlo 16. 7. 2025 a tento den zanikla zmiňovaná záloha. Fond neposkytl závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má tři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to dva členy na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Obhospodařovatele 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. Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 1000 % Fondového kapitálu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu je poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s.	15 708	0,6 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	1 774	0,0 %
Běžné účty		Celkem	17 482	0,7 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	117 551	4,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	46 636	1,8 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	38 596	1,5 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	40 038	1,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	20 348	0,8 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	66 493	2,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	81 309	3,2 %
obchodní podíly	tržní riziko	DPD Komerce I. s.r.o.	53	0,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	9 986	0,4 %
obchodní podíly	tržní riziko	CEF SPV VI. s.r.o.	5 440	0,2 %
obchodní podíly	tržní riziko	CEF SPV VII. s.r.o.	25 109	1,0 %
Akcie, obchodní podíly	tržní riziko	Realiz. cenné papíry - CZK pořízení	340 835	13,4 %
Akcie, obchodní podíly		Celkem	792 394	31,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Lesní stráně	18 869	0,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Pekárenský dvůr SICAV	508 632	20,0 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční s.r.o.	41 029	1,6 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Nová Líšeň s.r.o.	5	0,0 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Domoplan - Na Mariánské cestě	524 830	20,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Bukovka	70 516	2,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Bytový dům Žižkova	31 772	1,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční 12 s.r.o.	17 150	0,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Hotel Stará Pošta, s.r.o.	18 344	0,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	150 173	5,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan Projekty Brno SICAV	218 039	8,6 %
úvěry	kreditní, úrokové	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	57 481	2,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	CEF SPV VI. s.r.o.	7 805	0,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	CEF SPV VII. s.r.o.	39 216	1,5 %
Úvěry		Celkem	1 703 861	67,1 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	pohledávky a zálohy	15 925	0,6 %
ostatní	kreditní	Pohledávky - upsané akcie	11 000	0,4 %
Celkový součet			2 540 662	100,0 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	451 559 * 15 %	67 734	0
riziko ceny cenných papírů	340 835 * 15 %	51 125	0
úrokové riziko úvěrů	1 703 861 * 1 %	17 031	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.

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	12,0 %	242 976	127 107	0	370 083
Závazky z dluhových cenných papírů	5,6 %	105 925	0	0	105 925
Ostatní pasiva	0	115 959	0	0	115 959
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	1 932 551	0	0	1 932 551
Celkem k 31. prosinci	0	2 397 411	127 107	0	2 524 518

12.3.3. 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.

12.3.4. 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.

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- 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.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 703 861	15 131	17 482	11 794	1 748 268
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu 2025	1 703 861	15 131	17 482	11 794	1 748 268

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

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

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

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

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

12.3.9. 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. 06. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	15 708	1 774	17 482
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 525 208	178 653	1 703 861
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	340 835	0	340 835
Účasti s rozhodujícím vlivem	451 559	0	451 559
Ostatní aktiva	11 010	0	11 010
Celkem k 30. červnu	2 344 320	180 427	2 524 747

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 6. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	248 784	121 299	370 083
Závazky z dluhových cenných papírů	105 925	0	105 925
Ostatní pasiva	115 959	0	115 959
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 932 551	0	1 932 551
Celkem k 30. červnu	2 403 219	121 299	2 524 518

Expozice Fondu na měnové riziko není nevýznamná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 30. červnu. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+)	Změna kurzu (-)	Kurzový ztráta (-)
CZK/EUR	24,750	2 %	+1 183	-2 %	-1 183
Celkem k 30. červnu	0	0	1 183	0	-1 183

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

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi 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.

12.3.11. 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 a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména ve státech Evropské unie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2025.

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	17 482	17 482
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 703 861	1 703 861
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	340 835	0	340 835
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	451 559	451 559
Ostatní aktiva	0	0	26 677	26 677
Celkem k 30. červnu	0	340 835	2 199 579	2 540 414
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	370 083	370 083
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	105 925	105 925
Ostatní pasiva	0	0	131 921	131 921
Celkem k 30. červnu	0	0	607 929	607 929

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	13 812	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 513 967	1 513 967
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	348 658	0	348 658
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	417 024	417 024
Ostatní aktiva	0	0	5 131	5 131
Celkem k 31. prosinci	0	348 658	1 949 934	2 298 592
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	330 051	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	54 378	54 378
Ostatní pasiva	0	0	12 297	12 297
Celkem k 31. prosinci	0	0	396 726	396 726

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.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	17 482	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 703 861	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK, DRSK
Účasti s rozhodujícím vlivem	451 559	Substanční metoda, porovnávací metoda, reziduální metoda	Finanční výkazy, tržní data, projektová dokumentace, rozpočet projektu, výpisy z katastru nemovitostí
Ostatní aktiva	26 677	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	370 083	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK, IRS EUR, DRSK
Závazky z dluhových cenných papírů	105 925	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Ostatní pasiva	131 921	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK

Pohledávky do dceřiných společností jsou oceněny dle pravidla zrcadlového ocenění na fondu a ve znaleckém posudku. Ostatní úvěry a dluhopisy 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. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy/emise dluhopisu a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 10,91 %.

Nemovitosti v majetku účastí s rozhodujícím vlivem jsou oceněny porovnávací metodou. Účasti jako takové jsou následovně oceněny buď substanční nebo reziduální hodnotou.

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.2. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 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	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30. 6.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	13 812	-8	0	284 383	0	0	280 705	0	17 482
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 967	-2 802	0	308 886	0	0	116 190	0	1 703 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	-6 000	0	40 535	0	0	0	0	451 559
Ostatní aktiva	5 131	0	0	221 820	0	0	200 274	0	26 677
Celkem aktiva	1 949 934	-8 810	0	855 624	0	0	597 169	0	2 199 579
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	330 051	-3 456	0	66 342	0	0	22 854	0	370 083
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	813	0	53 751	0	0	3 017	0	105 925
Ostatní pasiva	12 297	453	0	320 221	0	37 255	163 795	0	131 921
Celkem závazky	396 726	-2 190	0	440 314	0	37 255	189 666	0	607 929

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	4 246	0	0	323 305	0	0	313 739	0	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 490 534	2 121	0	286 026	0	0	264 714	0	1 513 967
Účasti s rozhodujícím vlivem	374 518	10 506	0	80 022	48 022	0	0	0	417 024
Ostatní aktiva	493	0	0	489 065	0	0	484 427	0	5 131
Celkem aktiva	1 869 791	12 627	0	1 178 418	48 022	0	1 062 880	0	1 949 934
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	445 316	2 787	0	234 481	0	0	352 533	0	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	54 147	231	0	3 094	0	0	3 094	0	54 378
Ostatní pasiva	7 512	0	0	327 684	0	69 357	253 542	0	12 297
Celkem závazky	506 975	3 018	0	565 259	0	69 357	609 169	0	396 726

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 001 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1,- Kč

Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volně uvedených pod čísly 1 až 79 přílohy č. 4, zejména v těchto oborech činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti: - přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - zprostředkování obchodu a služeb - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	545 000,- Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Příční s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Obchodní živnost - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DPD Komerce I. s.r.o.	Obchodní firma:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo:	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: Ubytovací služby Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	Obchodní firma:	CEF SPV VI. s.r.o.
Sídlo:	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 600,- EUR	Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč

Obchodní firma:	CEF SPV VII. s.r.o.
Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	292 374	134 008	5 793	420 589
naběhlé úroky	27 955	16 702	305	44 352
Celkem aktiva	292 374	134 008	5 793	420 589

14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	PhDr. Tomáš Vavřík
Bytem:	Kopečná 999/33, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

V období od data účetní závěrky do data jejího sestavení nenastaly žádné významné události, které by měly být zde zvlášť prezentovány. Fond pokračoval v tomto následném období ve své běžné investiční činnosti dle pravidel statutu Fondu.

Sestaveno dne: 17. 10. 2025



.....
Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

zmocněný zástupce člena představenstva

FAMILY ACE investiční společnost, a.s.