



Pololetní finanční zpráva fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	7
d) Významné majetkové účasti	9
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	9
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	10
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu	10
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023	13
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	14
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	15

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	FMP SICAV a.s., IČO: 242 07 411, se sídlem Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím v rozvaze je období končící k 31. 12. 2022 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	FMP SICAV a.s.
Sídlo	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
IČO	242 07 411
LEI	315700SZ07DB5COAX664
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17839
Vznik Fondu	2. 5. 2022
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	642 862 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	300 tis. Kč
(z toho 300 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	642 562 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	62 000 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 2. 5. 2023 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením FMP SICAV - PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008049103
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 000 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	61 938 000 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Brno -Žabovřesky, Veverí 3163/111, PSČ 616 00
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, zejména do výrobních areálů.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií.

Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období Fond dále nerozšiřoval své nemovitostní portfolio.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly nájem z pronajímaných nemovitostí.

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

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

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií. Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty a se zaměřením zejména na výnosové výrobní a logistické areály. Tyto projekty jsou přímo v aktivech fondu, mohou být ale řešeny také prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, především do výrobních a logistických areálů, případně i do administrativních budov a objektů pro bydlení.

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z pronájmu nemovitostí.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

d) Významné majetkové účasti

Společnost nemá k datu vyhotovení pololetní zprávy v majetku žádné majetkové účasti.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 1.3.2023 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- změna frekvence stanovení hodnoty investičních akcií z pololetní na čtvrtletní;
- změna lhůt pro odkup investičních akcií.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní finanční zprávy se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií na str 8 přílohy v mezitímní účetní závěrce.

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

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

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	FMP SICAV a.s.
IČO:	242 07 411
Sídlo:	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1

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

Ovládajícími osobami společnosti FMP SICAV, a.s. jsou:

Ing. Vladimír Faber, bytem Letohradská 180, Kamenice – Ládví, 251 68, s výší podílu 39,19 %

Ing. Jiří Macháček, bytem Leopoldova 2042/26, Praha 4, 149 00, s výší podílu 26,29 %

Ovládající osoby jednají ve shodě.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: FMP a.s.
 IČO: 28167309
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
 Způsob ovládnání: Přímou (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: FMP DVLP a.s.
 IČO: 28520441
 Sídlo: Praha 5 - Smíchov, Na Popelce 215/12, PSČ 15000
 Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: ProPS, s.r.o.
 IČO: 25710672
 Sídlo: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
 Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 20,25 %, Ing. Jiří Macháček 20,25 %)

Název osoby: Centrum Krumlov a.s.
 IČO: 28206193
 Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900
 Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 24,82 %, Ing. Jiří Macháček 8,51 %)

Název osoby: VEGABUILDING s.r.o.
 IČO: 08326207
 Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900
 Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 24,8 %, Ing. Jiří Macháček 8,5 %)

Název osoby: PPK 765 a.s.
 IČO: 27400506
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800

Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 81,58 %)

Název osoby: ALFA MODEL s.r.o.
 IČO: 26708353
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 39 %, Ing. Jiří Macháček 18 %)

Název osoby: FMP CS s.r.o.
 IČO: 04796918
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 50 %, Ing. Jiří Macháček 50 %)

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023



Mezitímní účetní závěrka Fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 8 -
PŘÍLOHA V MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 9 -
1. Obecné informace.....	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 10 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 12 -
3.3. Finanční aktiva	- 12 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva	- 13 -
3.4. Finanční závazky	- 13 -
3.5. Peněžní prostředky	- 14 -
3.6. Leasing.....	- 14 -
3.7. Způsoby oceňování.....	- 14 -
3.8. Vzájemná zúčtování	- 14 -
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 15 -
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy	- 15 -
3.9.2. Výnosy z dividend.....	- 15 -
3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 15 -
3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 15 -
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 15 -
3.11. Daň z příjmů	- 15 -
3.12. Tvorba rezerv	- 16 -
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 16 -
3.14. Cenné papíry vydávané Fondem	- 16 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 18 -
5. Změny účetních metod.....	- 18 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 18 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 19 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 19 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 19 -
7.3. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 20 -
7.4. Ostatní aktiva	- 20 -
7.5. Náklady a příjmy příštích období.....	- 21 -
7.6. Závazky vůči bankám	- 21 -
7.6.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám	- 22 -
7.7. Závazky za nebankovními subjekty	- 22 -
7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 23 -
7.8. Ostatní pasiva	- 23 -
7.9. Rezervy a opravné položky	- 24 -
7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 24 -
7.10.1. Obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku	- 24 -
7.10.2. Obdoba kapitálových fondů.....	- 25 -
7.10.3. Obdoba oceňovacích rozdílů	- 25 -
7.10.4. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 25 -
7.11. Základní kapitál.....	- 26 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 26 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 26 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 27 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 27 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 27 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 28 -

8.6.	Správní náklady	- 28 -
8.7.	Splatná daň z příjmů	- 29 -
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka	- 29 -
9.	Leasing	- 30 -
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele	- 30 -
10.	Výnosy podle geografického členění	- 31 -
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 31 -
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 31 -
12.1.	Řízení rizik	- 31 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 32 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu	- 33 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.7.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.8.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.9.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 36 -
12.3.10.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 37 -
12.3.11.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 37 -
12.3.12.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 37 -
12.3.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 37 -
12.3.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 37 -
12.3.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 37 -
12.3.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 38 -
12.3.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.19.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.20.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.21.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
12.3.22.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 39 -
12.3.23.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 39 -
13.	Reálná hodnota	- 40 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 41 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 42 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 43 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 43 -
13.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů	- 43 -
13.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů	- 43 -
13.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 44 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami	- 46 -
14.1.	Osoby ovládané	- 46 -
14.2.	Osoby ovládající	- 46 -
14.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 46 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 47 -



ROZVAHA

Ke dni 30. 6. 2023

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	720 382		720 382	300	720 682	715 121
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	41 035		41 035	300	41 335	37 811
	v tom: a) splatné na požádání	41 035		41 035	300	41 335	37 811
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	656 715		656 715		656 715	656 386
11	Ostatní aktiva	20 954		20 954		20 954	19 245
13	Náklady a příjmy příštích období	1 678		1 678		1 678	1 679

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		720 382	300	720 682	715 121
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	43 844		43 844	45 667
	b) ostatní závazky	43 844		43 844	45 667
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	13 938		13 938	22 972
	b) ostatní závazky	13 938		13 938	22 972
4	Ostatní pasiva	19 849		19 849	14 630
6	Rezervy (Σ)	189		189	
	b) na daně	189		189	
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	77 820		77 820	83 269
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	631 454		631 454	618 844
	b) období rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku	4 984		4 984	4 984
	d) období kapitálových fondů	6 292		6 292	6 292
	e) období oceňovacích rozdílů	183 579		183 579	183 677
	f) období nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	436 599		436 599	423 891
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	631 454		631 454	618 844
9	Základní kapitál (Σ)		300	300	300
	z toho: a) splacený základní kapitál		300	300	300
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	11 108		11 108	12 708
	v tom: a) přírůstek závazků	11 108		11 108	12 708
17	Vlastní kapitál		300	300	300
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	642 562		642 562	631 552



Sestaveno dne:	2. 10. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období končící 30. 6. 2023

(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
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)				1 458
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	1 158		1 158	1 947
4	Výnosy z poplatků a provizí				171
5	Náklady na poplatky a provize	11		11	12
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	814		814	1 002
7	Ostatní provozní výnosy	18 537		18 537	35 752
8	Ostatní provozní náklady	1 911		1 911	18 944
9	Správní náklady (Σ)	2 693		2 693	1 137
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	328		328	492
	z toho: aa) mzdy a platy	246		246	390
	ab) sociální a zdravotní pojištění	82		82	102
	b) ostatní správní náklady	2 365		2 365	645
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	13 578		13 578	16 343
21	Daň z příjmu	2 470		2 470	3 118
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	11 108		11 108	13 225



Sestaveno dne:	2. 10. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období končící 30. 6. 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Peněžní tok z provozních činností			
1	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	11 108	13 225
2	Úpravy nefinanční transakce z toho:	2 814	2 605
	v tom: Náklady na daně z příjmů	2 470	3 118
	Výnosy z úroků a podobné výnosy		-1 458
	Náklady na úroky a podobné náklady	1 158	1 947
	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-814	-1 002
8	Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-1 655	-1 688
9	Změna stavu obchodních a jiných závazků	-880	-2 149
10	Zaplacené daně z příjmů	-2 387	-1 900
11	Čisté peníze z provozní činnosti	9 000	10 093
Peněžní tok z investičních činností			
12	Pořízení/prodej dlouhodobého hmotného majetku	-329	15 792
13	Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček		-15 000
14	Přijaté úroky z poskytnutých úvěrů a zápůjček		1 162
15	Čisté peníze z investiční činnosti	-329	1 954
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
16	Emise a úpisy investičních akcií	6 000	
17	Změna stavu přijatých úvěrů a zápůjček	-10 629	-37 902
18	Zaplacené úroky z přijatých úvěrů a zápůjček	-825	-501
19	Čisté peníze použité ve financování	-5 454	-38 403
20	Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	3 217	-26 356
21	Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	43 988	32 093
22	Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	47 205	5 737

Sestaveno dne:	2. 10. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s.	



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období končící 30. 6. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	62 000	0	0	4 984	-56 408	-1 203	309 226	318 599
Změny účetních metod	0	0	0	-4 984	56 408	1 203	-309 226	-256 599
Zůstatek k 30.6.2022	62 000	0	0	0	0	0	0	62 000

Zůstatek k 1.1.2023	300	0	0	0	0	0	0	300
Zůstatek k 30.6.2023	300	0	0	0	0	0	0	300

Sestaveno dne:	2. 10. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 



VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období končící 30. 6. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	4 984	-56 408	-1 203	309 226	256 599
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	13 225	13 225
Zůstatek k 30.6.2022	0	0	4 984	-56 408	-1 203	322 451	269 824

Zůstatek k 1.1.2023	0	0	4 984	6 292	183 677	436 599	631 552
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	-98	0	-98
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	11 108	11 108
Zůstatek k 30.6.2023	0	0	4 984	6 292	183 579	447 707	642 562

Sestaveno dne:	2. 10. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 

PŘÍLOHA V MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	FMP SICAV a.s.
Sídlo:	Nový Svět 89/4, 118 00 Hradčany, 118 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	19 ledna 2012
IČO:	242 07 411
DIČ:	CZ24207411
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17839
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 01. 05. 2022 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 setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účástí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účást. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 05. 2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 27.4.2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Od května 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. června 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 1.5.2022
Při výkonu funkce zastupoval	Mgr. Robert Robek	do 20.1.2023
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	od 21.1.2023

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Vladimír Faber	od 1.5.2022
Člen dozorčí rady	Ing. Jiří Macháček	od 1.5.2022
Člen dozorčí rady	Simona Jakovcová	od 1.5.2022

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	
Při výkonu funkce zastupoval	Mgr. Robert Robek	vymazáno 20. ledna 2023
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	zapsáno 21. ledna 2023

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data zapsání Fondu do seznamu ČNB 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 aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

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

Tato 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.

Mezitímní účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 30. 6. 2023, za účetní období od 1.1.2023 do 30.6.2023 (dále též „účetní období“). Srovnávacím obdobím v rozvaze je období končící k 31. 12. 2022 a ve výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

Fond ke dni sestavení mezitímní účetní závěrky, tj. k 30.6.2023, je subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako velká účetní jednotka. Fond se stal subjektem veřejného zájmu od 2.5.2023 jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Fond se v souladu s § 19a odst. 2 rozhodl použít pro účtování a sestavení účetní závěrky IFRS od následujícího účetního období, tj. od 1. 1. 2024.

Předkládaná 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.

Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

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 užitky 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. Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti a
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

3.3. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má právo obdržet hotovost nebo jiné finanční aktivum.

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.

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevyporádaných 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.

3.4. 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. Následně 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“.

3.5. 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“.

3.6. Leasing

Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

3.7. 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 Účasti 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.9.1. 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“.

3.9.2. Výnosy z dividend

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

3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.10. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.11. 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“.

3.12. 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.

3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.14. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní 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,
- 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 z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává dva druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále také „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále také „VIA“). Investiční akcie PIA mají podobu zaknihovaného cenného papíru a investiční akcie VIA mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049103 a investičním akciím VIA nebyl ISIN přidělen ISIN.

Investiční akcie PIA Fondu jsou od 2. 5. 2023 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie,
- odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení,
- účastnit se valné hromady Fondu,
- za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,

- uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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 českých korunách

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, 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 01. 05. 2022.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změně 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/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 k 31.12.2022	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	41 335	0
Ostatní aktiva	0	0	0	18 983	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	60 318	0
Pasiva					
Závazky vůči bankám	0	0	0	43 844	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	13 938	0
Ostatní pasiva	0	0	0	6 644	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	0	642 562	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	706 988	0

Výše uvedená tabulka nezobrazuje držená nefinanční aktiva ve výši 660 364 tis. Kč (jmenovitě dlouhodobý hmotný majetek ve výši 656 715 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 1 971 tis. Kč, náklady a příjmy příštích období ve výši 1 678 tis. Kč,) a nefinanční pasiva ve výši 13 694 tis. Kč, (jmenovitě ostatní pasiva ve výši 13 205 tis. Kč, rezervu na daně ve výši 189 tis. Kč a vlastní kapitál ve výši 300 tis. Kč).

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Zůstatky na bankovních účtech	41 335	37 811
Celkem	41 335	37 811

Fond eviduje zůstatky na běžných účtech ve výši 41 335 tis. Kč, kdy část svých prostředků má uložených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci u které bylo zahájeno insolvenční řízení (konkurs). K těmto peněžním prostředkům bylo ke konci sledovaného období zaúčtováno přecenění na reálnou hodnotu ve výši -5 870 tis. Kč (31.12.2022: -6 177 tis. Kč), kdy celková reálná hodnota prostředků vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci po přecenění je ve výši 32 705 tis. Kč (bez příslušenství). Fond veškeré pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci přecenil na reálnou hodnotu ke konci sledovaného období s ohledem na aktuální vývoj insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, u níž má přihlášené pohledávky. Fond bral při stanovení reálné hodnoty všechny dostupné informace a zohlednil možná rizika plynoucí z možné nedobytnosti pohledávky v rámci insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci ve formě odhadovaného procenta dobytosti pohledávky ve výši 90 % na základě informací ohledně průběhu konkurzu. Nicméně účetní jednotka nedokáže v době sestavení účetní závěrky s jistotou předvídat, jaká bude přesná výše prostředků, které Fond získá z realizace svých pohledávek v budoucnu při vypořádání v rámci insolvenčního řízení, pouze odhadovat.

Zůstatky na bankovních účtech se vztahují jak neinvestiční části Fondu ve výši 300 tis. Kč, tak k investiční části Fondu, a to ve výši 41 035 tis. Kč.

7.3. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

(v tis. Kč)	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Majetek v pořízení	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku					
Zůstatek k 1. 1. 2023	509 173	134 079	13 134	0	656 386
Přírůstky	294	0	0	35	329
Úbytky	0	0	0	0	0
Přecenění	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2023	509 467	134 079	13 134	35	656 715
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku					
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2023	509 173	134 079	13 134	0	656 386
Zůstatková hodnota k 30. 6. 2023	509 467	134 079	13 134	35	656 715

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu, resp. Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií.

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

7.4. Ostatní aktiva

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Odběratelé	18 592	18 485
Poskytnuté zálohy	1 971	369
Ostatní	391	391
Celkem	20 954	19 245

Položka ostatní ve výši 391 tis. Kč představuje pohledávku z titulu výplaty podílu na výsledku hospodaření Domu u Dvou slunců za rok 2022.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 20 954 tis. Kč (rok 2021: 19 245 tis. Kč).

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

7.5. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	0	17
Příjmy příštích období	1 678	1 662
Celkem	1 678	1 679

Položka příjmů příštích období představuje reálnou hodnotu příslušenství z finančních prostředků deponovaných u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci podle oznámení insolvenčního správce.

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

7.6. Závazky vůči bankám

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	43 844	45 667
- Splatné do 1 roku	3 676	2 962
- Splatné od 1 roku do 5 let	14 981	14 591
- Splatné nad 5 let	25 187	28 114
Celkem	43 844	45 667

Úvěry jsou zajištěny nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území Planá nad Lužnicí, obec Planá nad Lužnicí.

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

7.6.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

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

tis. Kč	1-6/2023	1-12/2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	48 024	89 332
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-2 357	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 357	0
Reálná hodnota k 1. 1.	45 667	88 506
Transakce za sledované období		
Přírůstky	3 279	88 622
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	139	-2 357
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	139	-2 357
Odúčtování finančních závazků z toho:	5 241	129 930
- Splatná hodnota závazku	5 241	129 930
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30.6./31. 12.	46 062	48 024
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30.6./31. 12. z toho:	-2 218	-2 357
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 218	-2 357
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30.6./31. 12.	43 844	45 667

7.7. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	13 938	22 972
- Splatné na požádání	13 938	22 972
Celkem	13 938	22 972

Závazky za nebankovními subjekty představují přijaté zápůjčky splatné na požádání.

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

7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	1-6/2023	1-12/2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	22 972	44 390
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	22 972	44 390
Transakce za sledované období		
Přírůstky	2 333	93 557
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	11 367	114 975
- Splatná hodnota závazku	11 367	114 975
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30.6./31. 12.	13 938	22 972
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30.6./31. 12. z toho:	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30.6./31. 12.	13 938	22 972

7.8. Ostatní pasiva

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Závazky vůči dodavatelům	547	1 123
Přijaté zálohy	410	66
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	6 097	150
Závazky vůči státnímu rozpočtu	598	1 106
Odložený daňový závazek	11 958	11 958
Daň z příjmu splatná	0	106
Dohadné položky pasivní	209	75
Závazky z platů a mezd	30	46
Celkem	19 849	14 630

Závazky vůči státnímu rozpočtu představují závazky za sociální a zdravotní pojištění, z titulu daně z přidané hodnoty, daně z nemovitých věcí, ze srážkové daně a z daně z příjmů ze závislé činnosti.

Závazky vůči akcionářům, podílníkům ve výši 6 000 tis. Kč představují závazek Fond za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a 97 tis. Kč představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 30. 6. 2023.

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

7.9. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Rezerva na daně	189	0
Celkem	189	0

Rezerva na daně představuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 2 470 tis Kč, která byla ponížena o zaplacené zálohy Finančnímu úřadu ve výši 2 281 tis. Kč.

Fond ke konci minulého účetního období neeviduje rezervu na daň z příjmů právnických osob, ale vykazuje závazek z titulu spatné daně v rámci položky Ostatní pasiva kompenzovaný proti pohledávkám z titulu zaplacených záloh 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 2022	0	2 185	0	0	0
Snížení	0	2 185	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	189	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2023	0	189	0	0	0

7.10. 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 CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

7.10.1. Obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku

Fond ke konci sledovaného i minulého období eviduje rezervní fondy ze zisku ve výši 4 984 tis. Kč. Jedná se o vytvořenou rezervu na pokrytí rizik a ztrát.

7.10.2. 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 6 292 tis. Kč.

Ks	30.6.2023	31.12.2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	61 938 000	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	61 938 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	61 938 000	61 938 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	1 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	0	1 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 000 000	1 000 000

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

7.10.3. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	183 677	0	183 677
Snížení	0	-98	-98
Zvýšení	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2023	183 677	-98	183 579

Hodnota oceňovacích rozdílů je primárně tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázan jako oceňovací rozdíl.

Ocenění ve výši -98 tis. Kč představuje výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 30. 6. 2023.

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

7.10.4. 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	30.6.2023	31.12.2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	423 891	266 996
Změny účetních metod	0	114 665
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	12 708	42 230
Celkem k 31.12.	436 599	423 891

Fond ke konci sledovaného období vykazuje zisk ve výši 11 108 tis. Kč. Za minulé sledované období Fond vykazoval zisk ve výši 12 708 tis. Kč, který byl převeden na nerozdělené zisky minulých let.

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

7.11. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 300 tis. Kč. Základní kapitál je tvořen 62 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

V minulého účetního období došlo ke snížení základního kapitálu o 61 700 tis. Kč, kdy za tuto hodnotu došlo k úpisu výkonnostních investičních akcií s právem na odkup, které jsou vykazované jako finanční závazky v rámci „Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií“.

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
<i>Finanční aktiva</i>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-11	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	323	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-70	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	242	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-1 158	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-139	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	700	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-597	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-355	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z úroků	0	1 458
z vkladů	0	6
z úvěrů a zápůjček	0	1 452
Náklady na úroky	-1 158	-1 947
z úvěrů a zápůjček	-1 158	-1 934
ostatní	0	-13
Čistý úrokový výnos	-1 158	-489

Ostatní náklady na úroky za minulé účetní období ve výši 13 tis. Kč představují úroky z prodlení.

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	171
ostatní	0	171
Náklady na poplatky a provize	-11	-12
ostatní	-11	-12
Celkem	-11	159

Ostatní výnosy z poplatků a provizí za minulé účetní období ve výši 171 tis. Kč představují poplatky za poskytnuté ručení. Ostatní náklady na poplatky a provize ve výši 11 tis. Kč (1-6/2022: 12 tis. Kč) představují bankovní poplatky.

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	870	1 067
Kurzové rozdíly	-56	-65
Celkem	814	1 002

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	323	-70
Pohledávky za bankami	307	-56
Ostatní aktiva	16	-14
Finanční pasiva	-139	700
Závazky vůči bankám	-139	699
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	184	630

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Ostatní provozní výnosy	18 537	35 752
Ostatní provozní náklady	-1 911	-18 944
Celkem	16 626	16 808

Ostatní provozní výnosy za rok 2023 i 2022 tvoří především výnosy z pronájmu nemovitostí. Ostatní provozní náklady jsou pak především tvořeny opravami, údržbou, správou nemovitostí a dalšími náklady spojenými s provozem nemovitostí, jako je pojištění, daň z nemovitých věcí apod.

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

8.6. Správní náklady

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	328	492
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	53	30
- náklady na povinný audit účetní závěrky	53	30
Právní a notářské služby	65	132
Odměna za výkon funkce	681	210
Služby depozitáře	288	0
Ostatní správní náklady	1 278	273
Celkem	2 693	1 137

Ostatní správní náklady jsou v roce 2023 i v roce 2022 obdobné a jsou tvořeny především náklady na vedení účetnictví, znalecké posudky, poštovné, propagaci, reklamu apod.

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

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Mzdy zaměstnanců	0	80
Odměny členů statutárních orgánů	246	310
Sociální náklady a zdravotní pojištění	82	102
Celkem	328	492

Mzdy zaměstnanců za období 1-6/2022 představují náklady vyplavující z dohod o provedení práce.

jednotky	1-6/2023	1-6/2022
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	13 578	16 343
Připočitatelné položky	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	323	0
Daňově neodčitatelné náklady	-901	70
Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	0	0
Základ daně	13 000	16 413
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	13 000	16 413
Daň vypočtená při použití sazby 19 %	2 470	3 118

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořen předpis ve výši 2 470 tis. Kč (30. 6. 2022: 3 118 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
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	2 470	0	0	2 470
Celkem k 30. červnu 2023	2 470	0	0	2 470

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 vykazuje k 30. 6. 2023 odložený daňový závazek ve výši 11 958 tis. Kč (31. 12. 2022: 11 958 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybu odložené daně za rok 2023:

tis. Kč	Stav k 1.1.2023	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 30.6.2023
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti	11 958	0	0	0	11 958
Celkem	11 958	0	0	0	11 958

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

9. Leasing

9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Fond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Stavby	509 467	509 173
Pozemky	134 079	134 079
Samostatné movité věci	13 134	13 134
Celkem	656 680	656 386

Fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	8 483	35 752
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	10 054	0
Celkem	18 537	35 752

Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Splatné do jednoho roku	31 686	35 298
Splatné v období 1-2 roky	27 680	28 072
Splatné v období 3-4 roky	28 277	27 287
Splatné v období 4-5 let	29 267	29 267
Splatné nad 5 let	29 267	29 267
Celkem k 31. prosinci	146 177	149 191

10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Hodnoty předané k obhospodařování	720 682	715 121

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

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 4 (čtyři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské

Příloha v mezitímní účetní závěrce k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)

akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	SBERBANK	32 706	4,54 %
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank	2 011	0,28 %
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna	6 618	0,92 %
Běžné účty		Celkem	41 335	5,74 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Humpolec	27 311	3,79 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Kladno	222 302	30,85 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Ládví	25 218	3,50 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Planá nad Lužnicí	207 034	28,73 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Praha	53 791	7,46 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Velké Meziříčí	20 585	2,86 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Votice	31 617	4,39 %
Nemovitosti	tržní	Budovy, haly, stavby Vrchlabí	68 857	9,55 %
Nemovitosti		Celkem	656 715	91,12 %
Ostatní	kreditní	-	20 954	2,91 %
Náklady a příjmy příštích období	-	-	1 678	0,23 %
Celkový součet			720 682	100,00 %

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

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

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 nemovitostí	656 715* 15 %	-	98 507

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

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 bankám	3,09	3 676	14 981	25 187	43 844
Závazky vůči nebankovním subjektům	6,89	13 938	0	0	13 938
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	642 562	0	0	642 562
Ostatní pasiva	0	7 839	12 010	0	19 849
Rezervy	0	189	0	0	189
Celkem k 30. červnu		668 204	26 991	25 187	720 382

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

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

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

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

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

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

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

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	0	0	41 335	20 954	62 289
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	0	0	41 335	20 954	62 289

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., SBERBANK CZ, a.s. a Raiffeisenbank a.s., které jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků u ČS a.s. a Raiffeisenbank a.s., je tak zanedbatelné/nízké. U společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je riziko podstatně větší vzhledem k probíhajícímu insolvenčnímu řízení (konkurzu). Více ohledně rizika ocenění pohledávek vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je uvedeno v části 7.2.

12.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	39 578	1 757	41 335
Ostatní aktiva	20 954	0	20 954
Celkem k 30. červnu	60 532	1 757	62 289

Příloha v mezitímní účetní závěrce k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči bankám	2 231	41 613	43 844
Závazky vůči nebankovním subjektům	13 938	0	13 938
Ostatní pasiva	19 849	0	19 849
Rezervy	189	0	189
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	642 562	0	642 562
Celkem k 30. červnu	678 769	41 613	720 382

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

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 (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	23,73	2 %	- 797	-2 %	+ 797
Celkem k 30. červnu			- 797		+ 797

12.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

12.3.9. 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 expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům ve finančním sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond nemovitosti/dlouhodobý hmotný majetek v České republice.

12.3.10. 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.

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet 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.

12.3.12. 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.

12.3.13. 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 odhadce Avant IS.

12.3.14. 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 zaměřené investice.

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

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

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

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

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

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100 % ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.

12.3.17. 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, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

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

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

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

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

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

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

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).

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.23. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

Nemovitosti

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat.

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2023.

K 30.6.2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<i>Aktiva</i>				
Pohledávky za bankami	0	0	41 335	41 335
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	656 715	656 715
Ostatní aktiva	0	0	20 954	20 954
Celkem k 31. prosinci	0	0	719 004	719 004
<i>Závazky</i>				
Závazky vůči bankám	0	0	43 844	43 844
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	13 938	13 938
Ostatní pasiva	0	0	19 849	19 849
Celkem k 31. prosinci	0	0	77 631	77 631

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	37 811	37 811
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	656 386	656 386
Ostatní aktiva	0	0	19 245	19 245
Celkem k 31. prosinci	0	0	713 442	713 442
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	45 667	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	22 972	22 972
Ostatní pasiva	0	0	14 630	14 630
Celkem k 31. prosinci	0	0	83 269	83 269

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.

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	41 335	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Dlouhodobý hmotný majetek	656 715	Výnosový přístup	Nemovitostní tržní data
Ostatní aktiva	20 954	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči bankám	43 844	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky vůči nebankovním subjektům	13 938	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva	19 849	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období

13.3.2. 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.

13.3.3. 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.

13.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.6. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	37 811	307	0	39 553	0	0	-36 336	0	41 335
Dlouhodobý hmotný majetek	656 386	0	0	329	0	0	0	0	656 715
Ostatní aktiva	19 245	16	0	37 098	0	0	-35 405	0	20 954
Celkem aktiva	713 442	323	0	76 980	0	0	-71 741	0	719 004
Závazky									
Závazky vůči bankám	45 667	139	0	3 279	0	0	-5 241	0	43 844
Závazky vůči nebankovním subjektům	22 972	0	0	2 333	0	0	-11 367	0	13 938
Ostatní pasiva	14 630	0	98	15 812	0	0	-10 691	0	19 849
Celkem závazky	83 269	139	98	21 424	0	0	-27 299	0	77 631

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	31 185	-6 177	0	393 223	0	0	-380 420	0	37 811
Pohledávky za nebankovními subjekty	33 010	0	0	19 604	0	0	-52 614	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	488 488	0	184 817	957	-17 876	0	0	0	656 386
Ostatní aktiva	19 046	-316	0	77 418	-4 004	0	-72 899	0	19 245
Celkem aktiva	571 729	-6 493	184 817	491 202	-21 880	0	-505 933	0	713 442
Závazky									
Závazky vůči bankám	89 332	-2 357	0	88 622	0	0	-129 930	0	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	44 390	0	0	93 557	0	0	-114 975	0	22 972
Ostatní pasiva	3 483	0	0	28 404	0	-1 000	-16 257	0	14 630
Celkem závazky	137 205	-2 357	0	210 583	0	-1 000	-261 162	0	83 269

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Fond neevduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v jiných společnostech.

14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Ing. Vladimír Faber	Jméno ovládající osoby:	Ing. Jiří Macháček
Bytem:	Letohradská 180, Ládví	Bytem:	Leopoldova 2042/26, Praha 4
Způsob ovládání:	39,19 % přímý podíl	Způsob ovládání:	26,29 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	39,19 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	26,29 % přímý podíl
Jméno ovládající osoby:	Ing. Pavel Smetana	Jméno ovládající osoby:	Ing. Vladimír Caska
Bytem:	Jelínkova 1652/10, Praha 8	Bytem:	Chudenická 1061/26, Praha 10
Způsob ovládání:	11,29 % přímý podíl	Způsob ovládání:	11,29 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	11,29 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	11,29 % přímý podíl

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

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem.

Sestaveno dne: 2. 10. 2023



Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

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

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


6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 02. 10. 2023



Podpis: