



# Pololetní finanční zpráva fondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

## 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) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu .....	9
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	9
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	9
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. 06.2024 .....	15
KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM .....	22
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	49
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	50

## 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	Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 076 70 184, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	076 70 184
LEI	315700U6S6QSA79QQ285
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23982
Vznik Fondu	26. 11. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
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:	262 779 tis. Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	30 tis. Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	262 749 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. 2024	100 000 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	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	7 659 036 kusů

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 15. 7. 2019 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením VIHOREV.CAP. SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043569
Počet akcií k 30. 6. 2024	94 660 442 kusů

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

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled investiční činnosti

Jměním Fondu se pro účely této pololetní finanční zprávy myslí Ostatní jmění. Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč tis. Kč před zdaněním. Hospodářský výsledek Fondu za pololetí končící k 30. 6. 2024 činil zisk ve výši 5 182 tis. Kč (za pololetí končící k 30.6.2023 zisk ve výši 1 727 tis. Kč a k 30. 6. 2022 ztráta ve výši 2 269 tis. Kč). Výnos HV je tvořen především úroky z poskytnutých úvěrů a nájmem bytových jednotek.

V průběhu účetního období Fond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především úpisy investičních akcií investory. V rámci své Investiční strategie je Fond také aktivní v investicích do nemovitostí v segmentu nájemního investičního bydlení.

### 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 zaměřena 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 zejména development rezidenčních výnosových nemovitostí. Některé z projektů jsou přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny 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. 120 dnů od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především

úpisů investičních akcií investory. Investiční strategií Fondu byly také investice do nemovitostí v segmentu nájemního investičního bydlení.

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.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

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

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.

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

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

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepšit relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

**d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu****Rezidence Strakonická s.r.o.**

Sídlo společnosti: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 057 01 694

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 286823

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Obchodní podíl: 100 %

**VD Project Zbraslav s.r.o.**

Sídlo společnosti: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 116 62 786

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352528

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Obchodní podíl 100 %

**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 28.6.2024 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- doplnění ustanovení kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti „ESG“;
- upřesnění definice o úpisu investičních akcií;
- doplnění kritéria a upřesnění definice pro výpočet odměny za úplatu Obhospodařovateli.

**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 kapitola 8.11 přílohy.

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

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

#### g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části 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.

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

#### 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:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
IČO:	076 70 184
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

#### Osoby ovládající

Jméno: **Mgr. Maxim Vichorev**  
 Dat. nar.: 20. srpna 1986  
 Bytem: Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 95% podílu na základním kapitálu

#### Kapitálově spřízněné strany

Přehled dceřiných společností Fondu viz kapitola 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu, písm. d. této pololetní zprávy.

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Název osoby: NAVA FUND a.s.  
 IČO: 073 45 330  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Florenc PP5 project s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti NAVA FUND a.s.

Název osoby: Florenc PP5 project s.r.o.  
 IČO: 139 53 885  
 Sídlo: Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Florenc PP5 project s.r.o.

Název osoby: Říčany Apartments s.r.o.  
 IČO: 141 02 072  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti Říčany Apartments s.r.o.

Název osoby:	Fintown s.r.o.
IČO:	173 23 657
Sídlo:	Prvního pluku 211/5, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 65% podíl na základním kapitálu společnosti Fintown s.r.o.
Název osoby:	Vihorev Development Prague East s.r.o.
IČO:	060 38 239
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti Vihorev Development Prague East s.r.o.
Název osoby:	OFFICECENTER.CZ s.r.o.
IČO:	284 71 032
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Rezidence u Vojanky s.r.o.
IČO:	080 97 224
Sídlo:	Budějovická 635/69, Krč, 140 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence u Vojanky s.r.o.
Název osoby:	Vihorev Development s.r.o.
IČO:	076 75 992
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Vihorev Income Properties I s.r.o.
IČO:	086 94 711
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Vihorev Income Properties I s.r.o.
Název osoby:	VIHOREV.INVESTMENTS SE
IČO:	248 02 131
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE

Název osoby: Rezidence Strakonická s.r.o.  
 IČO: 057 01 694  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 95% podílu na základním kapitálu společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Strakonická s.r.o.

Název osoby: VD Project Zbraslav s.r.o.  
 IČO: 116 62 786  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 95% podílu na základním kapitálu společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VD Project Zbraslav s.r.o.

Název osoby: Project pod Jezerkou s.r.o.  
 IČO: 199 24 984  
 Sídlo: Prvního pluku 211/5, Karlín, 186 00 Praha 8  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti Project pod Jezerkou s.r.o.

Název osoby: Residence Mendíků 1 s.r.o.  
 IČO: 051 72 560  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti Project pod Jezerkou s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Residence Mendíků 1 s.r.o.

**Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí**

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Maxim Vichorev	Smlouva o úvěru č. 1902142131 ve znění Dodatku č. 2	28.2.2024	Úvěr	Úrok
VIHOREV.INVESTMENTS SE	Smlouva o úvěru 201901 ve znění Dodatku č. 6	25.03.2024	Úvěr	Úrok
VIHOREV.INVESTMENTS SE	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.3.2024	N/A	N/A
VIHOREV.INVESTMENTS SE	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2024	N/A	N/A

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Rezidence Strakonická s.r.o.	Smlouva o budoucí kupní smlouvě	23.1.2023	N/A	N/A
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce – Smart family Investments s.r.o.	30.1.2023	Peněžní prostředky	Úroky
Maxim Vichorev a Alena Vichoreva	Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě	1.3.2023	N/A	N/A
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky – Siganěvič Vladislav	2.5.2023	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky – Siganěvič Vladislav	2.5.2023	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2024  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	8.7	30	30
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
<i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>240 375</b>	<b>182 884</b>
Postoupené pohledávky	8.1	3 763	9 546
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.1	186 724	123 450
Investice do majetkových účastí	8.2	49 888	49 888
<b>Investice do nemovitostí</b>		<b>35 672</b>	<b>35 672</b>
Investice do nemovitostí	8.4	35 672	35 672
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>		<b>107</b>	<b>109</b>
Ostatní pohledávky	8.3	107	109
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>276 154</b>	<b>218 665</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
<i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
Postoupené pohledávky	8.1	0	0
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>		<b>963</b>	<b>321</b>
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	963	321
Daňové pohledávky	8.9	0	0
Peníze	8.7	14 532	49 700
Náklady a příjmy příštích období	8.5	0	10
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>15 495</b>	<b>50 031</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>291 649</b>	<b>268 696</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>291 679</b>	<b>268 726</b>



	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8.6	100	100
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let		-70	-70
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
<i>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>15 205</b>	<b>15 000</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.10	15 205	15 000
<i>Obchodní a jiné závazky</i>		<b>107</b>	<b>107</b>
Obchodní a jiné závazky	8.8	107	107
<b>Dlouhodobá pasiva celkem</b>		<b>15 312</b>	<b>15 107</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
<i>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>489</b>	<b>0</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.10	489	0
Obchodní a jiné závazky	8.8	12 868	41 503
Daňové závazky	8.9	231	621
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>13 588</b>	<b>42 124</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>28 900</b>	<b>57 231</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	8.11	<b>262 749</b>	<b>211 465</b>
<b>PASIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>291 649</b>	<b>268 696</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>291 679</b>	<b>268 726</b>

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval Investiční akcie jako finanční závazek vykazované jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jako vlastní kapitál Fond vykazuje neinvestiční část majetku fondu.

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)**  
 za období leden–červen 2024  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
Tržby z pronájmu nemovitostí		642	642
Tržby z pronájmu nemovitostí	9.1	642	642
Náklady související s pronájmem nemovitostí		-34	-13
Pojištění	9.1	-10	-
Ostatní náklady související s pronájmem	9.1	-24	-13
Změna reálné hodnoty majetku		-	-
<b>Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty</b>		<b>6 767</b>	<b>2 601</b>
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	9.2	-744	-1 350
Úrokové výnosy	9.4	8 650	4 965
Úrokové náklady	9.4	-1 020	-1 094
Ostatní finanční náklady/výnosy	9.4	-119	80
Správní a všeobecné náklady	9.3	-2 423	-1 333
Ostatní daně a poplatky	9.5	-61	-59
<b>Zisk/Ztráta před zdaněním</b>		<b>4 891</b>	<b>1 838</b>
Daň ze zisku	9.7	291	-111
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>5 182</b>	<b>1 727</b>
Ostatní úplný výsledek		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>5 182</b>	<b>1 727</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>5 182</b>	<b>1 727</b>

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

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		5 182	1 727
Změny z přecenění na reálnou hodnotu	9.2	744	1 350
Úrokové výnosy	9.4	-8 650	-4 965
Úrokové náklady	9.4	1 020	1 094
Daňový náklad	9.7	-291	111
		<b>-1 995</b>	<b>-683</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.1, 8.3, 8.5	5 153	-4 297
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.8	-28 635	2 198
		<b>-25 477</b>	<b>-2 782</b>
Zaplacené daně ze zisku	8.9	-99	-350
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>-25 576</b>	<b>-3 132</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Pořízení dlouhodobého majetku	8.4	-	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.1	-55 368	-1 797
Investice do majetkových účastí	8.2, 9.2	-	-
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>-55 368</b>	<b>-1 797</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Emise a odkupy investičních akcií	8.11	46 102	15 350
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	8.10	-858	-2 188
Zaplacené úroky		532	1 094
Příplatek do fondového kapitálu		-	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>45 776</b>	<b>14 256</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-35 168</b>	<b>9 327</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>8.7</b>	<b>49 730</b>	<b>2 329</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>8.7</b>	<b>14 562</b>	<b>11 656</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM  
NA ODKUP (neauditovaný)  
k 30.červnu 2024  
(v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>		<b>211 465</b>	<b>154 449</b>
Příjem z vydaných investičních akcií	8.11	55 837	15 350
Splacení investičních akcií – odkup	8.11	-9 768	-
Příplatky do fondového kapitálu		-	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>46 069</b>	<b>15 350</b>
Dohad na nevydané akcie	8.11	33	-28
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		5 182	1 727
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu</b>		<b>262 749</b>	<b>171 498</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU** neinvestičního (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2024  
 (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2023	100	-70	-	30
Změny v roce 2023				
Rozdělení zisku 2022	-	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>100</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2024	100	-70	-	30
Změny v roce 2024				
Rozdělení zisku 2023	-	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. červnu 2024</b>	<b>100</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

## KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Vznik a charakteristika Fondu

Fond vznikl dne 26. listopadu 2018 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 23982

Od roku 2019 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

<b>Obchodní firma:</b>	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>IČO:</b>	076 70 184
<b>DIČ:</b>	CZ07670184
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Vykazovací období:</b>	1. 1. 2024 – 30.06.2024

Fond je od 27.10.2023 odregistrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

#### Orgány fondu k datu 30.06.2024:

##### Statutární orgán – představenstvo:

**Člen představenstva** AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
den vzniku členství 1. ledna 2021

při výkonu funkce zastupuje:  
Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  
zmocněný zástupce

##### Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Maxim Vichorev  
den vzniku členství 1. ledna 2021

#### Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

#### Vlastníci Fondu k 30.06.2024:

Základní kapitál je součástí jmění Fondu a tvoří ho 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníky Fondu jsou Maxim Vichorev, který vlastní 95% podíl na základním kapitálu a Vykhorev Andrii, který vlastní 5% podíl na základním kapitálu.

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

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost (na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 20. 12. 2018):

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČO: 275 90 241

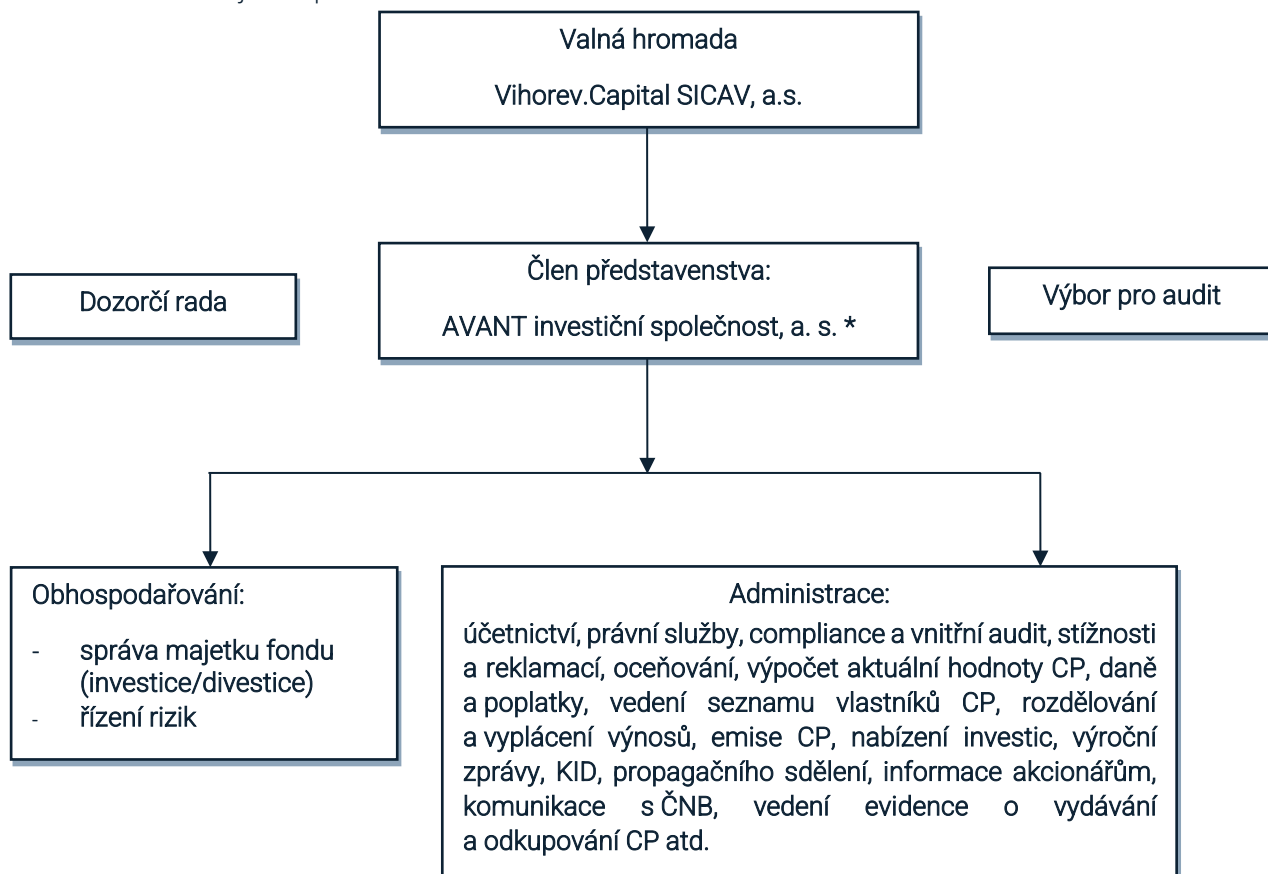
#### Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem Fondu byla tato společnost:

**Česká spořitelna, a. s.**  
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

## Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

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



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 1.10.2022

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. červnu 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2024.

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

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024 nepodléhá povinnému auditu.



## 2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

## 3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Mezitímní účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## 4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

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

### 5.1. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 30. 06. 2024</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	186 724	-	-	186 724
Postoupené pohledávky	3 763	-	-	3 763
Investice do majetkových účastí	49 888	-	-	49 888
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	14 562	-	14 562
Obchodní a ostatní pohledávky	-	1 070	-	1 070
Přijaté úvěry a zápůjčky	15 694	-	-	15 694
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	12 795	-	180	12 975

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 31. 12. 2023</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	123 450	-	-	123 450
Postoupené pohledávky	9 546	-	-	9 546
Investice do majetkových účastí	49 888	-	-	49 888
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	49 730	-	49 730
Obchodní a ostatní pohledávky	-	440	-	440
Přijaté úvěry a zápůjčky	15 000	-	-	15 000
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	41 503	-	728	42 231

## 6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

### 6.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do majetkových účastí jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

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

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

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

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

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

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

### 6.2. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

### 6.3. KLASIFIKACE EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem fondu.

### 6.4. ODHAD REÁLNÉ HODNOTY

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot 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.

#### 6.4.1. Oceňování finančních aktiv a závazků reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Reálná hodnota finančních aktiv, která nejsou kótována na aktivním trhu, je stanovena nezávislým certifikovaným znalcem. Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje aplikaci tří oceňovacích tržních přístupů, a sice porovnávacího, výnosového a nákladového, které jsou použity jednotlivě, nebo souběžně, v závislosti na konkrétním oceňovaném majetku, účelu ocenění a souvisejících podmínkách ocenění. Výsledkem uvedených tržních oceňovacích přístupů je porovnávací, výnosová a věcná (nákladová, substanční) hodnota. Výsledkem komplexní aplikace tržních přístupů v případě konkrétního ocenění je odhadnutá hodnota, kterou je buď výše zmíněná tržní hodnota, nebo jiný typ hodnoty daný konkrétním účelem ocenění nebo použitými předpoklady.

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

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Fond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Reálná hodnota kapitálových finančních aktiv byla stanovena pomocí Substanční hodnoty. Metoda substanční hodnoty na bázi reprodukčních cen oceňuje majetek při použití vybraných auditorských postupů s přihlédnutím k zásadě opatrnosti a se zohledněním opravných položek. Majetek je oceňován s ohledem na současné ceny na trhu majetku a jeho možnosti prodejnosti při znalostech oceněného majetku. Závazky jsou obvykle oceněny v účetních hodnotách.

Reálná hodnota finančních pohledávek a závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při aktuální tržní úrokové sazbě opravenou o nepozorovatelné úrokové rozpětí.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazků fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. června 2024.

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

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

#### 30. června 2024

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>				
Majetkové cenné papíry	0	0	49 888	49 888
Poskytnuté půjčky	0	0	186 724	186 724
Postoupené pohledávky	0	0	3 763	3 763
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240 375</b>	<b>240 375</b>

#### 31. prosinec 2023

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>				
Majetkové cenné papíry	0	0	49 888	49 888
Poskytnuté půjčky	0	0	123 450	123 450
Postoupené pohledávky	0	0	9 546	9 546
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182 884</b>	<b>182 884</b>

#### 6.4.2. Technika oceňování aktiv a závazků reálnou hodnotu

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

- Tržní riziko se reflektuje z tržní úrokovou míru pro „Korunové úvěry poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody“. Tato sazba je zveřejňována Českou národní bankou v

databázi časových řad ARAD. V případě signifikantní změny tržní úrokové sazby je složka v diskontním faktoru adjustována.

• Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Dále do určení rizikové přírážky vstupuje DRISK model. Dalším kritériem vyhodnocením rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována.

V následující tabulce jsou uvedeny nominální a reálné hodnotě finančních instrumentů fondu, včetně diskontní sazby.

Číslo finančního instrumentu	Maturita	Nominální hodnota instrumentu	Typ instrumentu	Úroková sazba	Reálná hodnota
1	0,67	450 000,00	FIX	10,00 %	449 640,00
2	1,5	178274384	FIX	10,00 %	160 161 706,59
3	2,5	1 000 000,00	FIX	10,00 %	1 000 000,00
4	1,59	2301872,18	FIX	15 %	2 352 283,18
5	1	15 000 000,00	VAR	13,1 %	15 205 468,95

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRISK modelu a tržní sazby z časových řad ARAD. Vážený průměr diskontní sazby činí 18,24 % p.a.

Závazky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRISK modelu a tržní sazby složené z Příboru a IRS CZ. Vážený průměr diskontní sazby činí 10,82 % p.a.

## 7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován statutární orgán Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že Fond ke konci sledovaného období drží pouze poskytnuté úvěry a majetkové účasti, které se zabývají pronájmem nemovitostí v Praze lze tak definovat pouze jeden provozní segment.

Všechny náklady a výnosy tak lze přiřadit tomuto segmentu.

## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 8.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Poskytnuté úvěry jsou realizovány se spřízněným i třetími stranami. Jsou vykazovány jako finanční aktiva, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou

evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotou.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data mezitímní účetní závěrky.

Fond krátkodobé úvěry a zápůjčky k 30. 06. 2024 neviduje.

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	186 724	123 450
Úvěry a zápůjčky poskytnuté třetím stranám	0	0
Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami	3 763	9 546
<b>Celkem</b>	<b>190 487</b>	<b>132 996</b>

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2024
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	123 450	-614	56 000	0	7 888	0	0	186 724
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	0	0	0	0	0	0	0	0
Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami	9 546	-21	0	822	495	0	-7 079	3 763
<b>CELKEM</b>	<b>132 996</b>	<b>-635</b>	<b>56 000</b>	<b>822</b>	<b>8 383</b>	<b>0</b>	<b>-7 079</b>	<b>190 487</b>

Nepeněžní čerpání 822 tis. Kč představují kapitalizaci úroků do jistiny úvěru a splátka ve výši 7 079 tis. Kč představuje zápočet postoupených pohledávek proti odkupu IA.

Zajištění jednotlivých úvěrů a zápůjček je následující:

- Úvěr poskytnutý spřízněným stranám ve výši 207 312 tis. Kč je zajištěn ručitelským prohlášením akcionářů dlužníka. K 31.12.2021 bylo dlužníkem vystaveno Uznání dluhu ve smyslu ust. § 2053 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- Úvěr poskytnutý spřízněným stranám ve výši 1 052 tis. Kč je zajištěn blanco vlastní směnkou na řad Úvěrujícího s doložkou bez protestu a doložkou o efektivním placení bez uvedení data splatnosti, měny a směnečné sumy.

Zajištění jednotlivých postoupených pohledávek je následující:

- Postoupená pohledávka za spřízněnými stranami ve výši 1 292 tis. Kč je zajištěna směnkou vlastní na částku odpovídající výši úvěru.
- Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami ve výši 2 495 tis. Kč nejsou zajištěny.

## 8.2. INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Majetkové účasti byly oceněny na reálnou hodnotu za použití substanční metody, neboť, neboť společnosti nefungují na principu Going concern. Principem substanční metody je ocenění jednotlivých aktiv na reálnou hodnotu a odečtení cizích zdrojů, rovněž v reálné hodnotě. Podkladovým většinovým aktivem těchto společností jsou nemovitosti, které byly oceněny na reálnou hodnotu porovnávací metodou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu

úplného výsledku hospodaření v řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

30. 06. 2024				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	ČR	100 %	35 788	45 458	9 670
VD Project Zbraslav, s. r. o.	116 62 786	ČR	100 %	1	4 430	4 429
<b>CELKEM</b>				<b>35 789</b>	<b>49 888</b>	<b>14 099</b>

31. 12. 2023				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	ČR	100 %	35 788	45 458	9 670
VD Project Zbraslav, s. r. o.	116 62 786	ČR	100 %	1	4 430	4 429
<b>CELKEM</b>				<b>35 789</b>	<b>49 888</b>	<b>14 099</b>

Investice do majetkových účastí jsou zastaveny ve prospěch společnosti Fio banka, a. s., IČ: 61858374 jako zástavním věřitelem v souvislosti se smlouvou o úvěru ve prospěch uvedené společnosti, a to k zajištění pohledávky včetně příslušenství a zajištění v budoucnu vzniklých peněžitých pohledávek. V rámci zástavního práva je zřízen zákaz zatížení zcizení a zatížení obchodního podílu bez předchozího souhlasu Fio banky, a. s.

### 8.3. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	963	321
Ostatní pohledávky	0	0
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>963</b>	<b>321</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují nezaplacené nájemné ke konci roku. V minulém období se jednalo o poskytnuté zálohy dodavatelům a ostatní pohledávky představují nevyplacené přeplatky z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů.

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Ostatní pohledávky	107	109
<b>Dlouhodobé ostatní pohledávky celkem</b>	<b>107</b>	<b>109</b>

Dlouhodobé pohledávky představují pohledávky za kauci k nájmu 8 bytových jednotek Strakonická, které nebyly uhrazeny ve výši 107 tis. Kč. V minulém období se jednalo o kauci 107 tis. Kč a reklasifikovanou částku za nevyplacené přeplatky z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů ve výši 2 tis. Kč, které byly odepsány v rámci sledovaného období.

## 8.4. INVESTIČNÍ DLOUHODOBÝ 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)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	0	25 729	0	0	0	0	25 729
Přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu	0	9 943	0	0	0	0	9 943
<b>Reálná hodnota k 31.12. 2023</b>	<b>0</b>	<b>35 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 672</b>
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	0	35 672	0	0	0	0	35 672
<b>Reálná hodnota k 30. 06. 2024</b>	<b>0</b>	<b>35 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 672</b>

## 8.5. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Náklady příštích období	0	10
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

Náklady příštích období představují časové rozlišení pojištění nemovitosti na následující období.

## 8.6. VLASTNÍ KAPITÁL

K 30. 06. 2024 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let -70 tis. Kč. Fond ke konci sledovaného období eviduje výsledek hospodaření 0 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč)

## 8.7. PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem.

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 000 Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. 06. 2024 činí 14 562 tis. Kč (2023: 49 730 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 31. 12. 2023 činí



14 532 tis. Kč (2023: 49 700 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 30 tis. Kč (2023: 30 tis. Kč).

## 8.8. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota závazků z obchodních vztahů a jiných závazků odpovídá jejich reálné hodnotě.

### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	579	1 103
Závazky za akcionáři	11 864	39 967
Ostatní závazky za třetími stranami	1	1
Dohadné položky pasivní	424	424
Výnosy příštích období	0	8
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>12 868</b>	<b>41 503</b>

Závazky za akcionáři ve výši 11 864 tis. Kč (2023: 39 967 tis. Kč) představují závazky Fondu emitovat investorům, na základě vypořádané smlouvy o úpisu investiční akcie zohledněné o DP na nevydané akcie.

Výnosy příštích období v minulém období představovaly časové rozlišení úroku z termínovaného vkladu zřízeném u České Spořitelny a.s.

Dohadné položky představují dohad na audit 121 tis. Kč, depozitáře 52 tis. Kč a obhospodařování 251 tis. Kč. V minulém období se jednalo o dohad na audit 242 tis. Kč, depozitáře 52 tis. Kč a dohad na obhospodařování 130 tis. Kč.

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31.12.2023
Ostatní závazky za třetími stranami	107	107
<b>Dlouhodobé závazky ostatní závazky celkem</b>	<b>107</b>	<b>107</b>

Závazek představuje (i) kauci z nájmu 8 bytových jednotek ve výši 107 tis. Kč. (ii) Závazek z postoupení nájemného z 8 bytových jednotek na TRINITY BANK a.s. ve výši 10 629 tis. Kč, který představuje současnou hodnotu diskontovaných nájmu ve výši 107 tis. Kč měsíčně až do 30. září 2033 a vychází ze smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek z nájmu byl v minulém období vypořádán.

## 8.9. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

K 30. 06. 2024 Fond vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 280 tis. Kč (2023: 717 tis. Kč), která je ponižena o zaplacené zálohy v roce 2024 ve výši 440 tis. Kč (2023: 487 tis. Kč).

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění majetku na reálnou hodnotu a je ve výši 391 tis. Kč (2023: 392 tis. Kč).

v tis. Kč	30. 06. 2024	31.12.2023
Závazek (pohledávka) z titulu daně z příjmů právnických osob	160	-229
Závazek z titulu odložené daně	-391	-392
Závazek z titulu daně z přidané hodnoty	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-231</b>	<b>-621</b>

## 8.10. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31.12.2023
Úvěry a zápůjčky přijaté od třetích stran	15 205	15 000
<b>Celkem</b>	<b>15 205</b>	<b>15 000</b>

### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31.12.2023
Úvěry a zápůjčky přijaté od třetích stran	489	0
<b>Celkem</b>	<b>489</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období eviduje jeden dlouhodobý úvěr se splatností 6/2025 (jistina 15 000 tis. Kč + oceňovací rozdíl při přecenění na reálnou hodnotu 205 tis. Kč). A naběhlé úroky ve sledovaném období 489 tis. Kč jsou splácené čtvrtletně. Úvěr je zajištěn výkonnostními investičními akciemi Fondu.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data mezitímní účetní závěrky.

## 8.11. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond vydává kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie 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.

Akcie Fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo stanovy něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo investora podílet se na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Po dobu 365 dní od zahájení úpisu investičních akcií se investiční akcie neodkupují.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku).

Vlastníci investičních akcií Fondu mají dále zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Fondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených Zákonem na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného Investora
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu, poslední výroční zprávy a zprávy o hospodaření.

Fond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou pro tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na účet fondu zřízený pro tento účel

depozitářem, resp. den účinků započtení postupem dle ust. § 21 odst. 3 ZOK, resp. ke dni vnesení nepeněžitěho vkladu.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, kterou Investor předkládá Administrátorovi. Administrátor je povinen odkoupit investiční akcie od Investorů ve lhůtě ve lhůtě do 120 (sto dvaceti) dnů ode dne podání žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Fondu připadající na fondový kapitál odkupovaného druhu investičních akcií.

V celých jednotkách	30. 06. 2024	31.12.2023
Hodnota investiční akcie PIA	1,48280	1,42260
Hodnota investiční akcie VIA	15,98010	16,07240
Počet investičních akcií PIA na začátku období	64 637 908	25 461 791
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	36 746 480	39 176 117
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-6 723 946	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	94 660 442	64 637 908
Počet investičních akcií VIA na začátku období	7 435 956	6 862 171
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	223 080	573 785
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	7 659 036	7 435 956

Aktuální hodnota investiční akcie je stanovována zpravidla čtvrtletně ke konci rozhodného období. Hodnoty akcií fondu se zaokrouhlují na čtyři desetinná místa. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v korunách českých (Kč).

Spřízněné strany vlastní ke konci sledovaného období 0,31 % akcií PIA a 60,17 % akcií VIA.

Ke konci sledovaného období fond eviduje 40 žádostí o úpis PIA ve výši 11 413 tis. Kč, které budou vyemitovány po datu mezitímní účetní závěrky.

## 9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 9.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

v tis. Kč	30.06.2024	30.06.2023
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>	<b>642</b>	<b>642</b>
Tržby z pronájmu nemovitostí	642	642
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí</b>	<b>-34</b>	<b>-13</b>
Pojištění	-10	-
Ostatní náklady související s pronájmem	-24	-13
<b>Celkem</b>	<b>608</b>	<b>629</b>

Fond ve sledovaném období eviduje nemovitost 8 bytových jednotky na ulici Strakonická, Praha 5. Zástava bance TRINITY BANK a.s., které tyto platby byly podřízeny, byl v minulém období vypořádán. Fondu plyne příjem z nájmu těchto byt. jednotek.

## 9.2. ČISTÉ ZMĚNY REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH NÁSTROJŮ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Čisté změny reálné hodnoty představují změnu v reálné hodnotě obchodních společností a ostatních aktiv vykázaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2023	Přírůstky/Úbytky v roce 2024	Reálná hodnota k 30. 06. 2024	Přecenění do zisku/ztráty
Rezidence Strakonická, s. r. o.	45 458	0	45 458	0
VD Project Zbraslav, s. r. o.	4 430	0	4 430	0
Poskytnuté úvěry	123 450	63 888	186 724	-614
Postoupené pohledávky	9 546	-5 763	3 763	-20
<b>CELKEM</b>	<b>182 884</b>	<b>58 125</b>	<b>240 375</b>	<b>-634</b>

## 9.3. SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou.

v tis. Kč	30. 06. 2024	30. 06. 2023
Náklady na odměny statutárního auditu	121	109
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	121	109
Právní a notářské služby	3	35
Odměna za výkon obhospodařování	1 876	862
Služby depozitáře	312	276
Poradenství	42	0
Ostatní správní náklady	69	51
<b>Celkem</b>	<b>2 423</b>	<b>1 333</b>

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na vedení evidence cenných papírů a znalecké posudky. V minulém období se jedná o náklady na vedení evidence cenných papírů a další drobné náklady.

## 9.4. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY A OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Úrokové výnosy představují úroky z poskytnutých úvěrů a výpůjček a úroky z postoupených pohledávek. Úrokové náklady představují úroky z přijatých úvěrů.

Ostatní finanční výnosy/náklady představují výnos z emise cenných papírů a náklady na jejich zprostředkování. V minulém období se jednalo o výnos z emise cenných papírů.

v tis. Kč	30. 06. 2024	30. 06. 2023
Ostatní finanční náklady/výnosy	-119	80
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-1 020	-1 094
Úrokové výnosy – úvěry a zápůjčky	8 650	4 965
<b>Celkem</b>	<b>7 511</b>	<b>3 951</b>

## 9.5. OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY

Ostatní daně a poplatky ve sledovaném období představují především poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 50 tis. Kč, rozhlasové poplatky ve výši 4 tis. Kč a daň z nemovitosti ve výši 7 tis. Kč.

V minulém období Ostatní daně a poplatky představují poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 50 tis. Kč, rozhlasový poplatek 3 tis. Kč a bankovní poplatky 6 tis. Kč.

## 9.6. LEASING

### Leasing z pohledu pronajímatele

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

tis. Kč	30.06.2024	30.06.2023
Stavby	35 672	45 615
<b>Celkem</b>	<b>35 672</b>	<b>45 615</b>

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

tis. Kč	30. 06. 2024	30. 06. 2023
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	642	642
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>642</b>	<b>642</b>

### Analýza splatnosti operativních leasingů

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně.

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	30. 06. 2024	30. 06. 2023
Splatné do jednoho roku	1 284	1 284
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	5 136	5 136
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>6 420</b>	<b>6 420</b>

Fond má ve sledovaném období uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, proto její splatnost nad pět let není vypočítávána.

## 9.7. DANĚ ZE ZISKU

### Splatná daň

Splatná daň je ve sledovaném období kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

Kalkulace rezervy na daň z příjmů je uvedena v tabulce níže:

v tis. Kč	30. 06. 2024	30. 06. 2023
Zisk před zdanění dle IFRS	5 182	1 838
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-	-
Zisk před zdaněním dle CAS	5 182	1 838
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	891	1 350
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-437	-
Daňový základ	5 636	3 188
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	5 636	3 188
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	280	159
<b>Daň z příjmů</b>	<b>280</b>	<b>159</b>

Ve sledovaném období Fond tvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 280 tis Kč (2023: 159 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
Vyúčtování daňové povinnosti r.2024	717	-146	0	571
Tvorba rezervy na daň z příjmů	-280	0	0	-280
<b>Zůstatek k 30. červen 2024</b>	<b>437</b>	<b>-146</b>	<b>0</b>	<b>291</b>

## 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### VIHOREV.INVESTMENTS SE

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru (původně na Budějovická Complex, s. r. o.) s úvěrovým rámcem 20 000 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a. ve znění dodatku č. 6 ze dne 25.3.2024	6.5.2019	207 312	-	7 866	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 2.1.2020 s úvěrovým rámcem 500 000 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	9.12.2020	-	-	19	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 30.3.2019 s úvěrovým rámcem 1 536 657,52 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	postoupeno dne 1.2.2021	-	-	101	-
Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.5.2023 ve výši 2.092.090 Kč	2.5.2023	2 466	-	164	-
Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.5.2023 ve výši 2.074.887 Kč	2.5.2023	29	-	163	-
<b>CELKEM</b>		<b>209 807</b>	<b>-</b>	<b>8 313</b>	<b>-</b>

## Maksym Vichorev

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 1 950 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a. ve znění dodatku č. 2 ze dne 28.2.2024	14.2.2019	1 052	-	22	-
<b>CELKEM</b>		<b>1 052</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>

## VD Project Zbraslav, s. r. o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 1.7.2021 s úvěrovým rámcem 1 000 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	postoupeno dne 28.7.2021	1 292	-	49	-
<b>CELKEM</b>		<b>1 292</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>-</b>

## 11. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

Fond byl celé účetní období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a. s., kdy Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 1 876 tis. Kč.

## 12. ŘÍZENÍ RIZIK

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti

transakce. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru.

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. Na účet Fondu lze přijmout úvěr (včetně hypotečního úvěru), nebo zápůjčku se splatností nepřesahující 30 let za podmínek odpovídajících standardu na nemovitostním trhu a za podmínek obvyklých v obchodním styku, a to do výše 300% hodnoty fondového kapitálu Fondu (počítáno u každého jednotlivého úvěru nebo zápůjčky před poskytnutím). Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 400% hodnoty fondového kapitálu Fondu a současně úrokové zatížení bude brát ohled na pravidla nízké kapitalizace pro zachování plné uznatelnosti úroků jako daňového nákladu Fondu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky budou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovaným způsobem (nikoliv povinnou podmínkou) poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zajišťovací převod práva, zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.). 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.

## 12.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s. - termínovaný vklad	11 422	3,9 %
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	3 140	1,1 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>14 562</b>	<b>5,0 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Podíl Rezidence Strakonická s.r.o.	45 458	15,6 %
Obchodní podíly	tržní	Podíl VD Project Zbraslav s.r.o.	4 430	1,5 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>49 888</b>	<b>17,1 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	185 671	63,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	M. Vykhoryev	1 051	0,4 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>186 724</b>	<b>64,0 %</b>
nemovitosti	tržní		35 672	12,2 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		3 763	1,3 %
Ostatní	kreditní		1 070	0,4 %
<b>Celkový součet</b>			<b>291 679</b>	<b>100 %</b>

## 12.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 12.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	49 888 * 15 %	7 483	0
úrokové riziko úvěrů	186 724 * 1 %	1 867	0
riziko ceny nemovitostí	35 672 * 15 %	5 351	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

### 12.2.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	0	13 588	15 205	0	28 793
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	0	0	262 749	0	262 749
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>13 588</b>	<b>277 954</b>	<b>0</b>	<b>291 542</b>

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

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

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

### 12.2.4. 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.

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

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

### 12.2.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

V prvních 12 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků až 100 % Majetku Fondu tvořeno jediným aktivem. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty Majetku Fondu na tomto jediném aktivu.

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	186 724	3 763	14 562	1070	183 136
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>186 724</b>	<b>3 763</b>	<b>14 562</b>	<b>1070</b>	<b>183 136</b>

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

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

### 12.2.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.2.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.2.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond má všechna svá finanční aktiva a závazky v české měně.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peníze	14 562	14 562
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	186 724	186 724
Investice do majetkových účastí	49 888	49 888
Obchodní a jiné pohledávky	3 763	3 763
Dlouhodobý hmotný majetek	35 672	35 672
Ostatní	1 070	1 070
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>291 679</b>	<b>291 679</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní a jiné závazky	28 793	28 793
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	262 749	262 749
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>291 542</b>	<b>291 542</b>

#### **12.2.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

#### **12.2.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí.

#### **12.2.12. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

#### **12.2.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

#### **12.2.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

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

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

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

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

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

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného

opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fond. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12.2.23. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

Fond nevede žádný soudní spor.

### 12.2.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

### 14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií v objemu 11 413 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

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, jedná se o alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování), zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

Ke dni vyhotovení Pololetní 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.

Žádné další významné události po datu mezitímní účetní závěrky nenastaly.

V Praze dne 5.9.2024



Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A.  
zmocněný zástupce člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.



## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
  - o Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dochází k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese, resp. velmi slabého růstu.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

## 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: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 5. 9. 2024

Podpis:



.....