

Family Ace

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU

DOMOPLAN SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu.....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled.....	11
c) Přehled portfolia.....	11
d) Přehled výsledků Fondu.....	12
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	12
f) Zdroje kapitálu.....	13
g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	14
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	14
3. Textová část Výroční zprávy.....	19
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	19
K 31. 12. 2025 byly evidovány přijaté odkupy Prioritních investičních akcií v přibližné hodnotě 71 mil. Kč. Tyto odkupy byly vypořádány po rozhodném dni z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru formou zálohových plateb. Dále byly splaceny vydané dluhopisy v celkové výši 50 mil. Kč.....	19
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	19
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	22
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	22
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	22
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	22
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	23
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	23
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	24
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	24
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci	

rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	24
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	24
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	24
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	25
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	25
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	25
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	26
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	28
5. Přílohy	29
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

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, Nusle, 140 00 Praha 4
FAMILY ACE IS	FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČO: 226 42 463, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN SICAV, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
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
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
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

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN SICAV, a.s.
Sídlo	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	056 70 047
LEI	31570054DB1X9D3X8617
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494
Vznik Fondu	30. 12. 2016
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	FAMILY ACE IS
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	2 054 639 826 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 99 995 Kč
	(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 2 054 539 831 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 ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043502
Počet akcií ke konci Účetního období	719 863 708 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	22 511 599 ks v objemu 35 883 575,58 Kč
Odkoupené	102 190 113 ks v objemu 163 945 916,42 Kč

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	431 349 098 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	15 386 312 ks v objemu 13 744 592,51 Kč
Odkoupené	67 591 387 ks v objemu 60 164 932,08 Kč

Preferenční investiční akcie („PFIA“).

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008052321
Počet akcií ke konci Účetního období	8 115 763 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	3 115 763 ks v objemu 3 200 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008053089
Počet akcií ke konci Účetního období	395 112 268 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	192 659 289 ks v objemu 204 933 251,14 Kč
Odkoupené	12 361 357 ks v objemu 12 361 357 Kč

Pozn.: Statut fondu umožňuje vydávat také Prioritní investiční akcie v EUR. V roce 2025 takové akcie nebyly vyhlášeny, upsány a emitovány.

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Fond při svém vzniku navázal na téměř 10letou historii činnosti svého zakladatele v oblasti developmentu nemovitostí, který svoji aktivitu postupně rozšířil z rekonstrukcí individuálních nemovitostí v prestižní brněnské lokalitě Masarykova čtvrť na výstavbu bytových domů v atraktivních lokalitách Brna, výstavbu bytových domů ve středních Čechách a horských apartmánů v Jeseníkách a v Orlických horách.

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

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové fondy), poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice. Dále se chce Fond rozšířit v rámci své geografické působnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska.

Projekty Fond vybírá tak, aby s vysokou pravděpodobností dosáhl průměrného hrubého ročního výnosu vyjádřeného ukazatelem (IRR – vnitřní výnosové procento) alespoň na úrovni 12 % p. a.

Fond také investuje, a má dále v úmyslu investovat, zejména do projektů rezidenční výstavby a apartmánů v turistických oblastech. Vedle toho Fond investuje do rozvoje zázemí pro turistické apartmány, jako jsou restaurace, wellness a zázemí pro aparthotely. Víze zakladatele zní: „aby v každém projektu bylo usilováno o harmonické propojení originální architektonické myšlenky s kontextem místa a představou o tom, jaký životní styl budou vyznávat jeho budoucí obyvatelé“.

Fond investuje do projektů v různých fázích výstavby, a to od nákupu pozemků vhodných pro výstavbu nebo kupuje SPV společností disponujících alespoň územním rozhodnutím, čímž usiluje o snižování rizik spojených s rychlostí realizace projektů a jejich vlivem na nákladovost a zisk.

Fond financuje v rámci své developerské činnosti:

- nákup pozemků a budov, vedlejší náklady akvizice nemovitosti (daně, provize, právní služby apod.), projektová dokumentace a architektonické studie, ekonomické analýzy a průzkumy, technické, právní a finanční due dilligence, právní služby spojené s realizací projektu, služby technického dozoru investora,
- demolice stávajících staveb, přímé stavební náklady na výstavbu či rekonstrukci,
- marketingové náklady na prodej jednotek v developerském projektu, provize za prodej a/nebo pronájem jednotek, vybavení jednotek (nábytek, elektronika, příslušenství jednotek apod.).

Formy investování:

- přímá investice ze strany fondu či jím vlastněné projektové společnosti (SPV),
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů,
- minoritní akciová pozice v projektovém fondu.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu je v souladu s investičním cílem dále reinvestována.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy k úpisu pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primární finanční zdroj pro realizaci investiční strategie. Jako sekundární zdroje Fond využívá dluhopisy a přijaté úvěry. Na úrovni projektových společností (SPV) využívá bankovních úvěrů.

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

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

Fond zahájil svoji reálnou investiční činnost v říjnu 2018 po téměř dvouletém období neaktivity. Po následném 3letém dynamickém meziročním růstu investiční aktivity a souvisejícím růstu objemu aktiv Fondu, tj. v období od září 2018 (aktiva 42 mil. Kč) do prosince 2021 (aktiva 1 907 mil. Kč), došlo v Účetním období ke stabilizaci objemu aktiv Fondu na úrovni cca 2,3 mld. Kč a ke změně ve struktuře investic u vybraných developerských projektů. Současně v Účetním období došlo k personálnímu i odbornému posílení týmů na úrovni řízení projektových společností, což vytváří základ pro další dynamický růst Fondu v budoucích účetních obdobích.

Fond v rámci své investiční činnosti pokračoval s financováním developerských projektů ve fázi přípravy i ve fázi realizace stavby, a to jak prostřednictvím poskytování úvěrů a příplatků mimo základní kapitál, tak prostřednictvím kapitálových investic do společností zaměřených na realizaci developerských projektů. Fond byl také připraven poskytovat finanční zdroje za účelem vyhledávání akvizičních cílů a přípravy akvizic projektových společností.

Fond se tak obecně řadí do skupiny fondů DOMOPLAN, která sestává z hlavního fondu [DOMOPLAN SICAV, a.s.](#), a jednotlivých projektových fondů zaměřených na realizaci zpravidla jednoho velkého developerského projektu v čase. Fondy ve skupině jsou vůči sobě v postavení sesterských společností. Fond DOMOPLAN SICAV, a.s., má postavení finančního investora jak v roli věřitele poskytujícího podřízené úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

K 1. 5. 2025 došlo ke změně Obhospodařovatele Fondu a novým Obhospodařovatelem Fondu se stala spol. FAMILY ACE investiční společnost, a.s., kdy v pozici Administrátora Fondu nadále zůstává AVANT investiční společnost, a.s.

Fond má různé minoritní kapitálové účasti ve specializovaných projektových fondech, které převzaly zodpovědnost za realizaci větších projektů. Role Fondu jako financujícího partnera zůstala zachována.

Potenciální výnos z budoucího zisku z realizace developerského projektu tak byl nahrazen pevným výnosem z úročených úvěrů a z minoritního podílu na investičním fondovém kapitálu projektového fondu. Role Fondu se tak u uvedených developerských projektů změnila z ekvitního investora na investora finančního s pevným výnosem.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z prodeje cenných papírů, dividendy z nakoupených společností a poplatky za poskytnuté ručení, příjmy z vydaných dluhopisů a přijaté plnění z poskytnutých úvěrů. Fond měl ke konci Účetního období vydanou i emisi dluhopisů v celkové výši 50 Mil. Kč, ta však byla po rozvahovém dni řádně splacena.

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

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

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 629 530	0
Krátkodobá aktiva	694 230	100
Aktiva celkem	2 323 760	100

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	2 054 540	100
Dlouhodobé závazky	131 008	0
Krátkodobé závazky	138 212	0
Pasiva celkem	2 323 760	100

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	2 299 207	2 323 860	100 %	-2,33 %
Peněžní prostředky	13 812	30 634	1,32 %	121,79 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 967	1 463 657	62,98 %	-3,32 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	348 658	344 771	14,84 %	-1,11 %
Majetkové účasti	417 024	484 267	20,84 %	16,12 %
Ostatní majetek	5 746	531	0,02 %	-90,76 %

Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z úroků	161 969	0
Náklady na úroky	-42 189	0
Výnosy z akcií a podílů	19 000	0
Výnosy z poplatků a provizí	3 793	0
Náklady na poplatky a provize	-8 807	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	16 497	0
Správní náklady	-11 090	0
Daň	-6 761	0
HV po zdanění	132 412	0

Komentář k přehledu výsledků

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna o %
NAV Fondu	1 902 066 tis. Kč	2 054 540 tis. Kč	8,02
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	120,15 %	111,62 %	-7,10 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	120,87 %	113,10 %	-6,43 %
Nové investice (úpis)	69 357 tis. Kč	209 084 tis. Kč	201,46
Ukončené investice (odkupy)	140 994 tis. Kč	189 178 tis. Kč	34,17
Čistý zisk	131 011 tis. Kč	132 412 tis. Kč	1,07
Hodnota investiční akcie PIA	1,5580 Kč	1,6842 Kč	8,10
Hodnota investiční akcie VIA	0,8914 Kč	0,8976 Kč	0,70
Hodnota investiční akcie PFIA	1 Kč	1,0838 Kč	8,38
Hodnota investiční akcie PRIA	1,0256 Kč	1,1292 Kč	10,10

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 18,85 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií, z 59,01 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií, z 21,72 % investorům investujícím do Prémiových investičních akcií a z 0,43 % investorům investujícím do Preferenčních investičních akcií. Míra využití pákového efektu dle standardní závazkové metody je relativně nízká (113,10 %), maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 1000 %.

f) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	2 054 540	100
Dlouhodobé přijaté úvěry	131 008	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	138 212	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za ručením za úvěry dceřiných společností Fondu vůči třetím osobám. Odměna bývá stanovena do 2 % z hodnoty nesplacené jistiny.

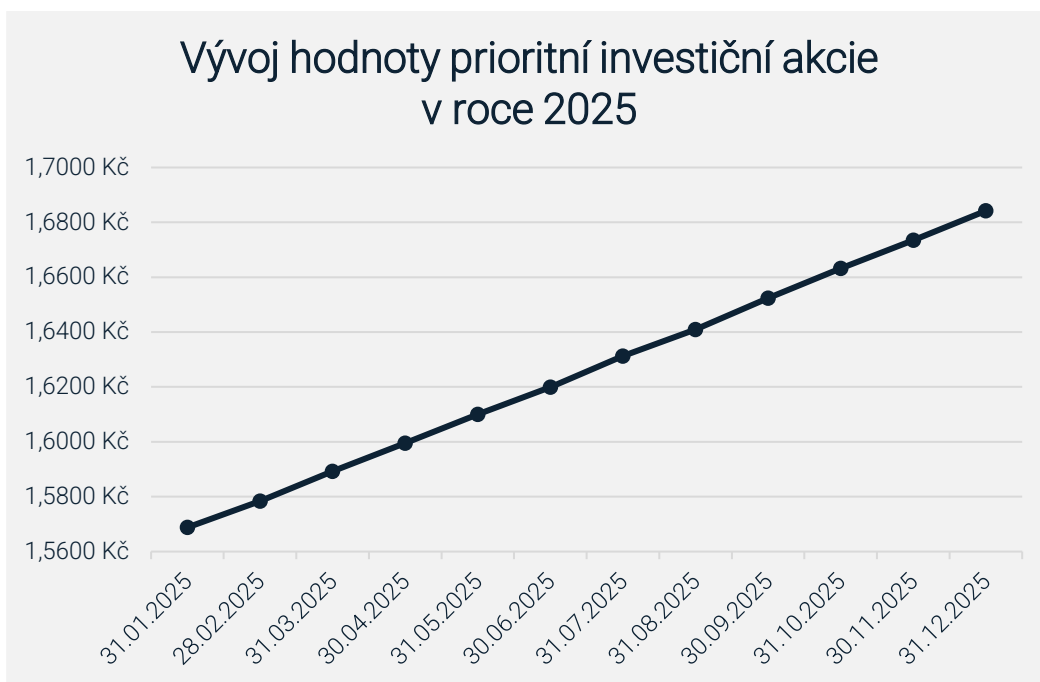
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

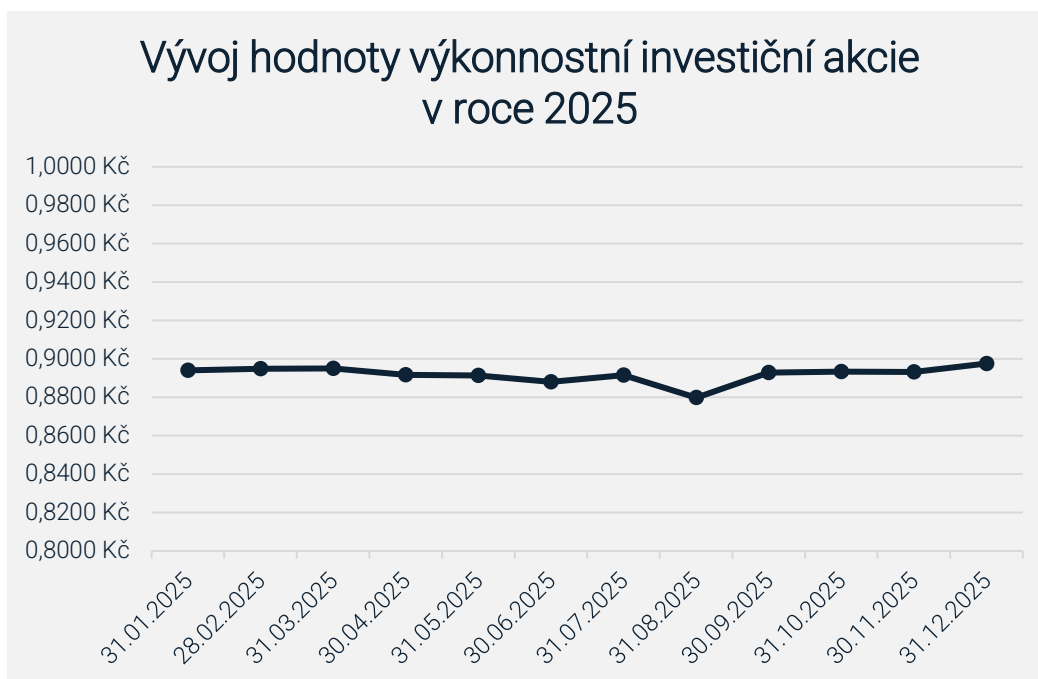
- g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)

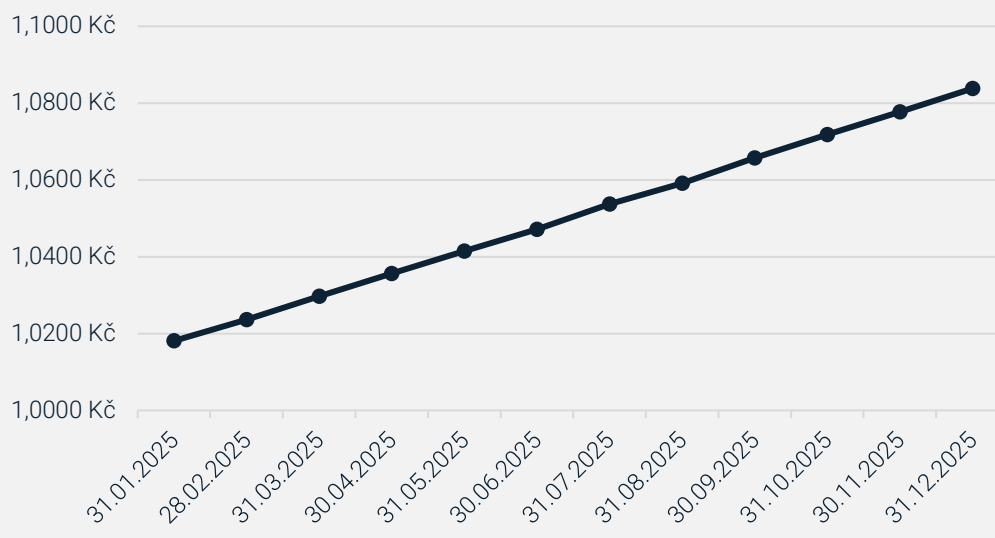


Hodnota prioritní investiční akcie činila k 31. 12. 2025 1,6842 Kč.



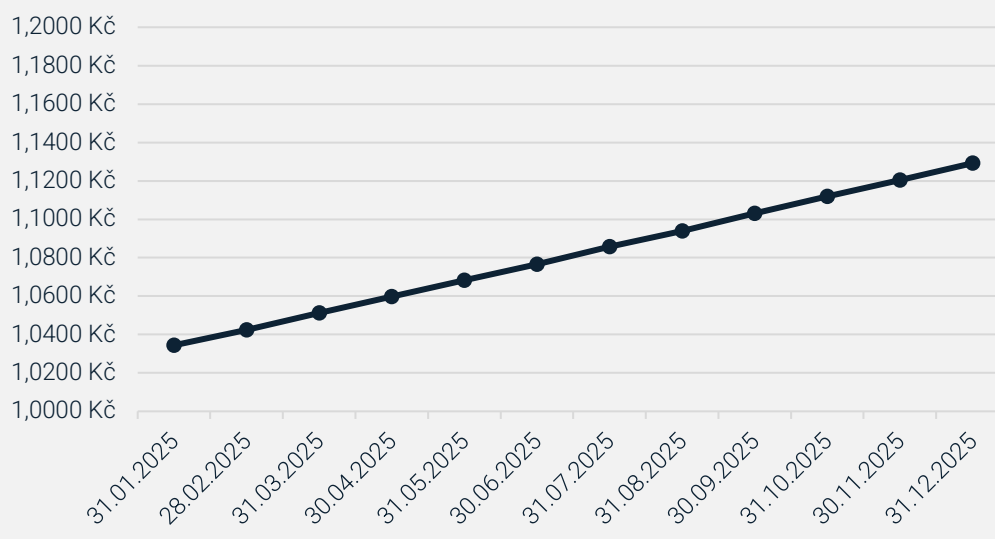
Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 31. 12. 2025 0,8976 Kč.

Vývoj hodnoty preferenční investiční akcie v roce 2025



Hodnota preferenční investiční akcie činila k 31. 12. 2025 1,0838 Kč.

Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie v roce 2025



Hodnota prémiové investiční akcie činila k 31. 12. 2025 1,1292 Kč.

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

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. 12 měsíců od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové fondy), poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořízování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit.

Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice. Aktuálně je plánované rozšíření Fondu v rámci jeho geografické působnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně dopady válečného konfliktu na Ukrajině mohou ovlivnit činnost Fondu s ohledem na růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou a úbytkem pracovních sil pro výstavbu. To má vliv v podobě nárůstu nákladů na výstavbu nebo prodloužení termínů dokončení developerského projektu a tím i jeho umístění na trh. To může mít negativní vliv na ziskovost cílových developerských projektů a schopnost splácet Fondu dluhy z poskytnutých úvěrů.

Dle managementu projektových společností dochází u realizovaných projektů k zafixování cen části stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu snižuje.

Další vývoj aktuálně vysokých úrokových sazeb může, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, ziskovost cílových projektů ovlivnit pozitivně či negativně.

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

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

Fond drží část portfolia v 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, dále prodejem aktiv, inkasem dividend z majetkových účastí či vydáním dluhopisů.

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;

- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (geopolitika, energie, obchodní politika). Vliv na hospodaření Fondu se projevuje především prostřednictvím změn reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, dále skrze dostupnost, cenu a podmínky financování i investiční sentiment

Vývoj v roce 2025

Rok 2025 byl charakterizován stabilizací inflace v blízkosti inflačního cíle ČNB, růstem reálných mezd a obnovou části domácí poptávky. Podle ČSU dosáhla **průměrná roční míra inflace v roce 2025 hodnoty 2,5 %**, přičemž ceny zboží rostly výrazně pomaleji (+1,1 %) než ceny služeb (+4,7 %), což ukazuje na setrvačnost cenové dynamiky ve službách.

Měnová politika ČNB v průběhu roku 2025 reagovala na stabilizaci inflace i na strukturu inflačních tlaků a postupně se posunula k vyčkávacímu přístupu. Konec roku 2025 a začátek roku 2026 tak vstupují do období, kdy trh pracuje více se scénářem stabilních sazeb než s výrazným dalším poklesem.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu a válečného konfliktu v Íránu

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírážek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.

Nové geopolitické riziko na blízkém východě se materializovalo do přímého energetického šoku. Podle Reuters trvá válečný konflikt USA a Izraele s Íránem třetí týden, Hormuzský průliv zůstává narušen a cena ropy Brent se pohybuje nad 100 USD/barel; IEA současně oznámila koordinované uvolnění více než 400 mil. barelů nouzových zásob ropy. Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s geopolitickými riziky (okupace Ukrajiny a válečný konflikt na blízkém východě) čelit:

- velké 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;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

3. Textová část Výroční zprávy

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

K 31. 12. 2025 byly evidovány přijaté odkupy Prioritních investičních akcií v přibližné hodnotě 71 mil. Kč. Tyto odkupy byly vypořádány po rozhodném dni z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru formou zálohových plateb. Dále byly splaceny vydané dluhopisy v celkové výši 50 mil. Kč.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy mohou být z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje nabízet primárně své investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled pro rok 2026 napříč relevantními institucemi předpokládá růst české ekonomiky poblíž potenciálu, inflační prostředí v blízkosti 2% cíle ČNB a spíše stabilní domácí úrokové sazby (s tím, že významná nejistota zůstává v zahraničí a v obchodní politice).

- ČNB uvádí růst ekonomiky 2,4 % a inflaci v roce 2026 v blízkosti 2% cíle; růst má být tažen soukromou spotřebou se silnou dynamikou mezd a postupně i investicemi (Česká ekonomika na prahu roku 2026; Jakub Seidler; 14.1.2026)
- OECD ve svém ekonomickém výhledu (Economic Outlook; 2.12.2025) uvádí pro rok 2026 růst ekonomiky ČR o 2 %; hlavním motorem má zůstat soukromá spotřeba a investice podpořené prostředky z programu Národního plánu obnovy (realizace programu NextGenerationEU) do konce roku 2026; exporty mohou být tlumeny i obchodními restrikcemi.
- Evropská komise ve svém podzimním výhledu (Autumn Forecast; 17.11.2025) očekává v roce 2026 růst ekonomiky ČR o 1,9 % a zdůrazňuje tah spotřeby domácností a potenciálně negativní příspěvek čistého exportu.
- Ministerstvo financí ČR v makroekonomické predikci (6.11.2025) pro rok 2026 pracuje s průměrnou inflací 2,3 % a uvádí konsenzuální očekávání růstu HDP kolem 2,1 %.

Kurz CZK/EUR

Kurz koruny zůstane v roce 2026 pravděpodobně citlivý na globální sentiment a na vývoj úrokového diferenciálu. Domácí fundamenty (inflace blízko cíle ČNB, opatrná měnová politika) mohou být podpůrné, avšak v epizodách vyšší rizikové averze může koruna oslabovat.

Energie a komodity

Ceny energií a komodit mohou působit na hospodaření Fondu nepřímo přes inflaci, nákladovost majetkových účastí a protistran, solventnost dlužníků a investiční sentiment. Pro rok 2026 existuje scénář spíše umírněných cen ropy, avšak s možnými krátkodobými výkyvy v důsledku geopolitického vývoje. Americký úřad pro energetické informace (EIA) ve svém krátkodobém výhledu (STEO, leden 2026) uvádí pro rok 2026 průměrnou cenu ropy Brent kolem 56 USD/barel (pokles oproti roku 2025) při předpokladu přebytku nabídky nad poptávkou.

Aktualizace březen 2026:

Lednový základní scénář EIA (STEO) s průměrnou cenou ropy Brent kolem 56 USD/barel je nutné považovat za překonaný. Aktuální válečný konflikt USA a Izraele s Íránem a narušení dopravy v Hormuzském průlivu posouvají ceny ropy nad 100 USD/barel a zvyšují riziko sekundárních inflačních tlaků, nákladů logistiky, a opatrnějšího postupu centrálních bank. Ty mohou ovlivnit investiční sentiment a finanční podmínky.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:**Realitní trh**

- **Makro a sazby:** stabilizace inflace u inflačního cíle ČNB a relativně stabilní sazby ČNB, vytváření prostředí pro nižší volatilitu diskontních sazeb. To je obecně podpůrné pro valuace realit, avšak rozdíly mezi prémiovými a ostatními aktivy se mohou dále prohlubovat.
- **Rezidenční trh:** pokračující růst reálných mezd a obnovená poptávka mohou být pro rezidenční trh podpůrnými impulzy; naopak růst cen bydlení a imputovaného nájemného může představovat proinflační kanál, který ČNB sleduje a na který může reagovat za účelem zchlazení.
- **Komerční nemovitosti:** výhledy pro rok 2026 pracují se scénářem stabilního až silnějšího investičního trhu, přičemž u prémiových aktiv se očekává převážně stabilita výnosů s možností mírné komprese v některých segmentech (zejména prime kanceláře / vybrané segmenty dle konkrétního reportu); poptávka a investiční aktivita budou závislé na segmentu.
- **ESG a náklady:** rostoucí význam energetické účinnosti a ESG standardu zvyšuje požadavky na CAPEX a může ovlivnit obsazenost, nájemné i dostupnost financování; dopady jsou vysoce individuální. Individualita zůstává u projektů klíčová (nákladovost, schopnost promítnout náklady do nájemného či cen, struktura financování, obsazenost, kvalita lokality). Setrvačně vyšší inflace služeb a opatrnost bank mohou udržovat tlak na selektivitu financování, zatímco stabilnější úrokové sazby obecně snižují volatilitu diskontních měr.

Hlavní rizika: refinanční riziko u projektů s kratší fixací, nákladové tlaky, regionální poptávka a regulatorní požadavky. U českého realitního trhu zvyšuje energetický šok riziko vyšších provozních nákladů, větší opatrnosti financujících bank a pomalejšího poklesu yieldů. Vyšší ceny energií a stavebních vstupů mohou negativně ovlivnit zejména projekty s nižší nákladovou rezervou.

Úvěry a pohledávky

- **Kvalita portfolia:** V prostředí stabilizované inflace a pokračující dynamiky mezd je základní scénář pro domácí sektor příznivější než v období inflační vlny. Zároveň však může přetrvávat tlak u citlivých dlužníků, zejména pokud je zatěžují náklady služeb a bydlení (setrvačnost cen služeb potvrzuje ČSÚ).
- **Oceňování na reálnou hodnotu:** Stabilizace bezrizikových sazeb podporuje vyšší současnou hodnotu budoucích peněžních toků, nicméně rozhodující zůstává kreditní marže a pravděpodobnost selhání dlužníků – obojí je individuální dle dlužníka a zajištění.
- **Makro rizika:** Evropská komise ve svém Ekonomickém výhledu pro Česko (17.11.2025) upozorňuje na negativní vliv čistého exportu v roce 2026 a OECD zmiňuje vliv obchodních restrikcí na růst exportu – to může být relevantní pro část firemních dlužníků.

Hlavní rizika: zhoršení cash-flow vybraných dlužníků, koncentrace, vymahatelnost, růst kreditní marže při zhoršení sentimentu.

Obchodované akcie

- **Základní scénář:** Akciové trhy budou v roce 2026 citlivé na vývoj globálního růstu, inflace a očekávání vývoje úrokových sazeb. Český makro rámec (ČNB; OECD; Evropská komise) je spíše příznivý, nicméně volatilitu mohou vyvolávat geopolitika a obchodní politika.
- **Valuace a riziko korekce:** Po silných obdobích růstu bývá trh citlivější na negativní překvapení (zisky, makro, sazby).

Hlavní rizika: náhlé zhoršení sentimentu a korekce valuací, geopolitika, obchodní bariéry, měnové riziko u zahraničních expozic.

Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- **Ocenění majetkových účastí** bude v roce 2026 pod vlivem dvou vlivů: 1) diskontní sazby (bezriziková + riziková přírážka) a 2) fundamentu firem (tržby, EBITDA, cash flow, marže). Stabilnější sazby snižují riziko dalšího růstu diskontů, ale nejdůležitější zůstává individuální výkonnost společností.
- Individuální situace jednotlivých majetkových účastí bude pro jejich ocenění zásadní a bude silně ovlivněna jejich finančními parametry. Zejména schopnost růstu tržeb a EBITDA a schopnost 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 managementu firem.
- **Odvětvová selektivita:** Evropská komise (Ekonomický výhled pro Česko; 17.11.2025) a OECD upozorňují na tlumení exportů obchodními restrikcemi a vnějšími podmínkami – dopady mohou být asymetrické podle sektorů a exportní expozice, proto je nutné pracovat s individuálním posouzením.

Hlavní rizika: tlak na marže (mzdy/služby), exportní cyklus, refinancování, regulatorní změny.

Scénáře vývoje pro rok 2026 (základní vs nepříznivý)

Základní scénář (nejpravděpodobnější)

- **HDP ČR:** růst poblíž potenciálu (cca 2 %) – v rozmezí výhledů ČNB/OECD/EK/MFČR.
- **Inflace:** poblíž 2% cíle, s vyšší setrvačností služeb.
- **Sazby:** spíše stabilní, opatrná měnová politika.
- **Měnový vývoj CZK/EUR:** stabilní až mírně posilující koruna při příznivých domácích fundamentech, s citlivostí na globální sentiment.
- **Energie:** umírněné ceny ropy (EIA cca 56 USD/barel Brent), s možnými výkyvy kvůli geopolitice.

Dopad do aktiv: stabilnější diskonty, selektivní zlepšování u nemovitostních projektů a majetkových účastí (private equity) dle kvality cash-flow; u dluhopisů převaha „carry“ prostředí; u úvěrů stabilita s individuálními riziky; u akcií vyšší citlivost na sentiment.

Nepříznivý scénář (materiální rizika)

- **Externí šok / obchodní bariéry / slabší Německo:** tlumí exporty a investice, zhoršení firemní ziskovosti, růst rizikové averze. EK i OECD explicitně pracují s negativním vlivem tarifů/obchodních restrikcí na exportní vývoj.
- **Risk-off na trzích:** růst kreditních spreadů, zhoršení refinancování a tlak na reálné hodnoty rizikových aktiv.
- **Měnový vývoj:** koruna může v risk-off epizodě oslabit (vazba na globální sentiment zmiňována v komentářích trhu).
- **Energie:** geopolitická eskalace může krátkodobě vyvolat cenové skoky (přestože základní scénář EIA je spíše umírněný).

Dopad do aktiv: růst diskontů a kreditních marží; tlak na valuace nemovitostí a private equity u aktiv s horší kvalitou cash-flow; zhoršení podílu NPL u citlivých dlužníků; vyšší volatilita akcií.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem zejména:

- **Obchodní politika a celní tarify:** možný dopad do exportů, investic a sentimentu (EK/OECD).

- **Externí poptávka (EU/Německo) a otevřenost ekonomiky:** citlivost na vnější šoky, zejména v průmyslu.
- **Setrvačnost inflace ve službách:** riziko delší stability sazeb a dopad do diskontů (ČSÚ; ČNB).
- **Geopolitická situace:** dopad na energie, logistiku a rizikové přírážky; možnost skokových změn sentimentu.
- **Finanční podmínky a kreditní přírážky:** případné zhoršení dostupnosti financování a růst kreditních marží s dopadem na reálnou hodnotu aktiv a závazků.

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

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

- h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Lukáš Němec
Další identifikační údaje	datum narození: 3. 6. 1979 bytem: Bezručova 46, 678 01 Blansko
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Vystudoval ekonomii na VŠB-TUO Ostrava. 2 roky studoval na stážích v Irsku a Belgii. Od roku 2005 pracoval pro významné značky jakými jsou Česká Spořitelna, ČEZ, BDO. Pracovní zkušenosti má v oblasti projektového řízení, finančního a investičního poradenství, správy majetku, obchodního vedení poboček, krizové řízení a vrcholový management. Od roku 2020 spravuje portfolio fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, nemovitosti a development.

Jméno a příjmení	Ing. Martin Šatánek
Další identifikační údaje	datum narození: 26. 4. 1979 bytem: Husova 1165, 75701 Valašské Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 5. 2025 do 30. 9. 2025
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě – Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví a šest let zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry. Byl tři roky členem představenstva Maltského investičního fondu.

Jméno a příjmení	Bc. Luděk Kyprý
Další identifikační údaje	datum narození: 2.8.1989 bytem: č.p. 75, Křelovice, 330 36
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 10. 2025 do 31. 12. 2025
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Vystudoval ZČU v Plzni, obor podniková ekonomika a management. Od roku 2011 pracoval pro významné značky jakými jsou Česká spořitelna, OK Group. Má více než 5 let zkušeností z korporátního financování a financování developerských projektů, 6 let z oblasti finančního poradenství a pojišťovnictví. Od roku 2024 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	od 1. 5. 2025 do 31. 12. 2025

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	8 563 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	702 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	405 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Daňové poradenství	76 tis. Kč
Právní a notářské služby	439 tis. Kč
Poradenství a konzultace	284 tis. Kč
Ostatní správní náklady	621 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vzniknout v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- ke dni 6. 1. 2025 změna v min. a max. výnosech u IA, drobné změny u konverzí IA,
- ke dni 1. 5. 2025 byl statut změněn tak, že došlo k celkovému vydání nového statutu reflektující přechod fondu pod novou investiční společnost. Obhospodařovatelem fondu se stala investiční společnost FAMILY ACE, administrátorem zůstala investiční společnost AVANT IS,
- ke dni 12. 8. 2025 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě mechanismu pro odkupy a k formálním úpravám statutu,
- ke dni 14. 10. 2025 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě limitů a vstupních poplatků.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Obhospodařovatel AVANT investiční společnost, a.s. (1. 1. 2025-30. 4. 2025)

Pevná složka odměn	4 818 329 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	103,9
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Obhospodařovatel FAMILY ACE investiční společnost, a.s. (1. 5. 2025-31. 12. 2025)

Pevná složka odměn	806 485 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	12,1
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- portfolio manažeři.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Obhospodařovatel AVANT investiční společnost, a.s. (1. 1. 2025-30. 4. 2025)

Odměny vedoucích osob	369 751 Kč
Počet příjemců	4,3
Odměny ostatních pracovníků	4 448 578 Kč
Počet příjemců	99,6

Obhospodařovatel FAMILY ACE investiční společnost, a.s. (1. 5. 2025-31. 12. 2025)

Odměny vedoucích osob	207 449 Kč
Počet příjemců	4,5
Odměny ostatních pracovníků	599 036 Kč
Počet příjemců	7,6

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A
Funkce: předseda představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
administrátora Fondu
Dne: 30. 4. 2026

Podpis: 
.....

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
FAMILY ACE investiční společnost, a.s.
Dne: 30. 4. 2026

Podpis: 
.....

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN SICAV, a.s.

Se sídlem: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu DOMOPLAN SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k 31. 12. 2025, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému

V Praze dne 30. 4. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY.....	- 5 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 6 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	- 7 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 9 -
1. Obecné informace.....	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	- 10 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu.....	- 11 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 11 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 13 -
3.3. Finanční závazky.....	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky.....	- 13 -
3.5. Vzájemná zúčtování.....	- 14 -
3.6. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 14 -
3.6.1. Úrokové náklady a výnosy.....	- 14 -
3.6.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 14 -
3.6.3. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 14 -
3.7. Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách.....	- 14 -
3.8. Daň z příjmů.....	- 14 -
3.9. Odložená daň.....	- 15 -
3.10. Tvorba rezerv.....	- 15 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 15 -
3.12. Cenné papíry vydávané Účetní jednotkou.....	- 16 -
4. Změny účetních metod.....	- 17 -
5. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na čistá aktiva.....	- 17 -
6. Významné položky v rozvaze.....	- 17 -
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.....	- 17 -
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	- 18 -
6.3. Akcie, podílové listy a ostatní podíly.....	- 18 -
6.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 18 -
6.5. Ostatní aktiva.....	- 19 -
6.6. Náklady a příjmy příštích období.....	- 20 -
6.7. Závazky vůči nebankovním subjektům.....	- 20 -
6.8. Závazky z dluhových cenných papírů.....	- 20 -
6.9. Ostatní pasiva.....	- 20 -
6.10. Rezervy.....	- 21 -
6.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 21 -
6.11.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 21 -
6.11.2. Obdoba oceňovacích rozdílů.....	- 22 -
6.11.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	- 22 -
6.12. Základní kapitál.....	- 22 -
7. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 23 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 23 -
7.2. Čistý úrokový výnos.....	- 24 -
7.3. Výnosy z akcií a podílů.....	- 25 -
7.4. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 25 -
7.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	- 25 -
7.6. Správní náklady.....	- 26 -
7.7. Splatná daň z příjmů.....	- 26 -
7.8. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 27 -
8. Výnosy podle geografického členění.....	- 27 -
9. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 27 -
10. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 27 -

11. Řízení finančních rizik.....	- 28 -
11.1. Expozice a koncentrace rizik.....	- 29 -
11.2. Tržní riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký/střední/vysoké).....	- 30 -
11.2.1. Měnové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 30 -
11.2.2. Úrokové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 32 -
11.2.3. Jiné cenové riziko.....	- 32 -
11.3. Riziko likvidity (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 33 -
11.4. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 36 -
12. Řízení ostatních rizik.....	- 37 -
12.1. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 37 -
12.2. Riziko zvolené skladby majetku Účetní jednotky (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 37 -
12.3. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 37 -
12.4. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení ÚJ riziku: nízký).....	- 37 -
12.5. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 37 -
12.6. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 37 -
12.7. Operační riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 38 -
12.8. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední).....	- 38 -
12.9. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 38 -
12.10. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 38 -
12.11. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 38 -
12.12. Riziko zrušení Účetní jednotky (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 39 -
12.13. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 39 -
12.14. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký).....	- 39 -
12.15. Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 39 -
13. Reálná hodnota finančních nástrojů.....	- 40 -
13.1. Způsoby oceňování.....	- 40 -
13.2. Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů.....	- 42 -
13.3. Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 43 -
13.4. Citlivost reálné hodnoty na změnu tržně nepozorovatelných vstupů.....	- 44 -
13.5. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 45 -
13.5.1. Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 45 -
13.5.2. Ocenění cenných papírů.....	- 45 -
13.5.3. Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 45 -
13.5.4. Ocenění přijatých úvěrů.....	- 45 -
13.5.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 46 -
14. Transakce se spřízněnými osobami.....	- 47 -
14.1. Osoby ovládané.....	- 47 -
14.2. Osoby ovládající.....	- 50 -
15. Významné události po datu účetní závěrky.....	- 51 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)		2 323 760	0	2 323 760	100	2 323 860	2 299 207
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	6.1.	30 534	0	30 534	100	30 634	13 812
	v tom: a) splatné na požádání		30 534	0	30 534	100	30 634	13 812
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	6.2.	1 463 657	0	1 463 657	0	1 463 657	1 513 967
	b) ostatní pohledávky		1 463 657	0	1 463 657	0	1 463 657	1 513 967
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.3.	344 771	0	344 771	0	344 771	348 658
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	6.4.	484 267	0	484 267	0	484 267	417 024
11	Ostatní aktiva	6.5.	531	0	531	0	531	5 131
13	Náklady a příjmy příštích období	6.6.	0	0	0	0	0	615

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)		2 323 760	100	2 323 860	2 299 207
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	6.7.	196 986	0	196 986	330 051
	b) ostatní závazky		196 986	0	196 986	330 051
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	6.8.	50 735	0	50 735	54 378
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		50 735	0	50 735	54 378
4	Ostatní pasiva	6.9.	20 402	0	20 402	12 297
6	Rezervy (Σ)	6.10.	1 097	0	1 097	315
	b) na daně		1 097	0	1 097	315
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		269 220	0	269 220	397 041
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.11.	1 922 128	0	1 922 128	1 771 055
	d) obdoba kapitálových fondů	6.11.1.	1 188 653	0	1 188 653	1 168 747
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	6.11.2.	-132	0	-132	-288
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	6.11.3.	733 607	0	733 607	602 596
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 922 128	0	1 922 128	1 771 055
9	Základní kapitál (Σ)	6.12.	0	100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	100
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		132 412	0	132 412	131 011
	v tom: a) přírůstek závazků		132 412		132 412	131 011
	b) přírůstek kapitálu		0	0	0	0
17	Vlastní kapitál		0	100	100	100
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		2 054 540	0	2 054 540	1 902 066


Sestaveno dne:	30. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Ing. Monika Kratochvilová <i>Kratochvilová</i>	<i>Hauzer</i> Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Ke dni 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9.	2 323 860	2 299 207

Sestaveno dne:	30. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	Ing. Monika Kratochvilová <i>Kratochvilová</i>		Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	7.2.	161 969	0	161 969	152 353
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	7.2.	42 189	0	42 189	44 919
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		7 866	0	7 866	3 094
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)	7.3.	19 000	0	19 000	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		19 000	0	19 000	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	7.4.	3 793	0	3 793	1 831
5	Náklady na poplatky a provize	7.4.	8 807	0	8 807	9 293
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	7.5.	16 497	0	16 497	43 658
9	Správní náklady (Σ)	7.6.	11 090	0	11 090	8 057
	b) ostatní správní náklady		11 090	0	11 090	8 057
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		139 173	0	139 173	135 573
21	Daň z příjmu	7.7.	6 761	0	6 761	4 562
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		132 412	0	132 412	131 011

Sestaveno dne:	30. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Ing. Monika Kratochvilová <i>Kratochvilová</i>	<i>Hauzer</i> Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti FAMILY ACE investiční společnost, a.s.



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100

Zůstatek k 1. 1. 2025	100	0	0	0	0	0	0	100
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne:	30. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Ing. Monika Kratochvilová 	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti FAMILY ACE investiční společnost, a.s. 

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	0	0	0	1 240 384	-29	602 596	1 842 951
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	131 011	131 011
Emise akcií	0	0	0	69 357	0	0	69 357
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-140994	0	0	-140994
Ostatní změny	0	0	0	0	-259	0	-259
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	0	1168747	-288	733607	1902066

Zůstatek k 1.1.2025	0	0	0	1 168 747	-288	733 607	1 902 066
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	132 412	132 412
Emise akcií	0	0	0	209 083	0	0	209 083
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-189177	0	0	-189177
Ostatní změny	0	0	0	0	156	0	156
Zůstatek k 31.12.2025	0	0	0	1 188 653	-132	866019	2 054 540

Sestaveno dne:	30. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	Ing. Monika Kratochvilová <i>Kratochvilová</i>	<i>Hauzer</i>	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

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

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

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

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

Investičním cílem Účetní jednotky je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Účetní jednotky bude v souladu s investiční strategií dle čl. 7 statutu dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Účetní jednotky (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 5. 2025 FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČO: 226 42 463 (dále jen „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel“) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Účetní jednotky ke dni 1. 5. 2025 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Účetní jednotky, tj. Účetní jednotka je oprávněna se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

Účetní jednotka neměla ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Účetní jednotka je plně obhospodařována investiční společností. Uvedené činnosti ve vztahu k Účetní jednotce realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Účetní jednotky zajišťuje osoba pověřená výkonem této činnosti, která je zaměstnancem obhospodařovatele.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

Statutární orgán:

Člen představenstva	FAMILY ACE investiční společnost, a.s.	od 1. 5. 2025
---------------------	--	---------------

Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer	od 1. 5. 2025
-----------------------------	-------------------------	---------------

Dozorčí rada:

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

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 5. 5. 2025 došlo ke změně obhospodařovatele, v seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou byl:

- vymazán AVANT investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel (a statutární orgán) a
- zapsán FAMILY ACE investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel (a statutární orgán).

Dne 5. 5. 2025 došlo k výmazu sídla Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.

Dne 5. 5. 2025 došlo k zápisu sídla Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Účetní jednotka vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“). Tento přístup se vztahuje na veškeré finanční nástroje, včetně závazků z leasingových smluv, které jsou podle IFRS 16 klasifikovány jako finanční závazky. Závazky z leasingu jsou proto vykazovány v rozvaze jako součást finančních nástrojů, a to v ocenění odpovídajícím současné hodnotě budoucích leasingových plateb. Současně je vykazováno právo k užívání předmětu leasingu jako samostatné aktivum.

Účetní jednotka při vedení účetnictví a při sestavení účetní závěrky dále využívá odborné interpretace vydané Národní účetní radou (NÚR), které slouží jako metodická opora v případech, kdy platná legislativa neposkytuje jednoznačné řešení. Tyto interpretace nejsou právně závazné, avšak představují respektovaný odborný rámec, který přispívá k zajištění věrného a poctivého obrazu účetnictví. Účetní jednotka se jimi řídí zejména při tvorbě vnitřních účetních postupů a při řešení specifických účetních situací.

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

Účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Účetních jednotek ověřuje nezávislým auditorem.

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

Regulatorní požadavky

Účetní jednotka podléhá dohledu ze strany České národní banky. V období 1. 1. 2025 – 30. 4. 2025 vykonávala funkci depozitáře společnost CYRRUS, a.s. na základě smlouvy ze dne 24. 10. 2023. Od 1. 5. 2025 vykonává Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 5. 2025.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

3.2. Finanční aktiva

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

Finanční aktiva jsou reklasifikována pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Změna obchodního modelu musí být významná a doložitelná, například v důsledku reorganizace nebo jiné zásadní změny strategie řízení finančních aktiv. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Účetní jednotka uplatňuje ustanovení IFRS 9 odst. 4.1.5 pro finanční aktiva a odst. 4.2.2 pro finanční závazky. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky jsou veškerá finanční aktiva a závazky oceňována reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Účetní jednotka zavázala koupit aktivu.

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

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

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Akcíe, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum

Jedná se o investiční nástroje, které jsou z účetního hlediska klasifikovány jako dluhová finanční aktiva, protože zakládají smluvní závazek emitenta vůči držiteli.

Ostatní aktiva

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

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

Účetní jednotka při prvotním zaúčtování oceňuje dluhové finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou vykazovány na bázi efektivní úrokové sazby do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

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

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

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

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

Více v kapitole Zisk nebo Ztráta z finančních operací.

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Vzájemná zúčtování

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

3.6. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí.

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

3.6.1. Úrokové náklady a výnosy

Úrokový náklad a výnos se vykazuje za využití efektivní úrokové sazby.

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

3.6.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.6.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka. Ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce Ostatní provozní náklady.

3.7. Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách

Měna účetnictví Účetní jednotky je CZK.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v měně vykazování přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Zůstatky peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně a oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou přeceněny na reálnou hodnotu k rozvahovému dni a kurzový dopad je součástí celkové změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní peněžní aktiva a závazky denominované v cizí měně jsou přepočítávána do měny účetnictví v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.8. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty. Odhad splatné daně je vykázán v rozvaze jako rezerva na daň. Odhad splatné daně z příjmů se započítává se zaplacenými zálohami. Výsledné saldo se podle výše záloh vůči odhadu daně vykazuje buď jako rezerva (jsou-li zálohy nižší), nebo jako ostatní aktivum (jsou-li zálohy vyšší).

3.9. Odložená daň

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

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.12. Cenné papíry vydávané Účetní jednotkou

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

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Účetní jednotky jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Účetní jednotky, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Účetní jednotky k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Účetní jednotky při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Účetní jednotky, ledaže valná hromada Účetní jednotky rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Účetní jednotky, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Účetní jednotky a právo uplatňovat na valné hromadě Účetní jednotky návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Účetní jednotky o svolání mimořádné valné hromady Účetní jednotky k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Účetní jednotky s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 4 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA), Výkonnostní investiční akcie (VIA), Prémiové investiční akcie (PRIA) a Preferenční investiční akcie (PFIA). Prioritní, preferenční a prémiové investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008043502, Preferenčním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008052321, Prémiovým investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008053089 a Výkonnostní investiční akcie nemají přidělený ISIN. Účetní jednotka má dále možnost vydávat i prioritní investiční akcie EUR (PIAE), které mají přidělený ISIN: CZ0008050978 a které nebyly ke konci účetního období emitovány.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo na podíl na zisku Účetní jednotky (dividenda), schválený valnou hromadou Účetní jednotky k rozdělení v souladu s čl. 10.21 a 10.22 statutu,
- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie Účetní jednotky,
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Účetní jednotky za podmínek stanovených statutem,
- právo účastnit se valné hromady Účetní jednotky, za podmínek stanovených Zákonem a stanovami, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Účetní jednotky,
- právo uplatnit, v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie Účetní jednotky nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie Účetní jednotky, předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 Zákona,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,

- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Účetní jednotky s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy

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

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

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

4. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

5. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na čistá aktiva

Ve sledovaném období Účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

6. Významné položky v rozvaze

6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	2025	2024
Zůstatky na běžných účtech	30 634	13 812
Celkem	30 634	13 812

Účetní jednotka eviduje finanční prostředky na běžných bankovních účtech, přičemž zůstatek v CZK činí 30 462 tis. Kč a v EUR činí 172 tis. Kč.

6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	1 463 657	1 513 967
Celkem	1 463 657	1 513 967

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů je ke konci sledovaného období v celkové výši 1 463 657 tis. Kč, přičemž jistina je ve výši 1 210 163 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 253 494 tis. Kč.

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

6.3. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2025		2024	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	344 771	0	348 658	0
Celkem	344 771	0	348 658	0

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představují ve sledovaném roce investici Účetní jednotky do investičního fondu BRIXX SICAV, a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. a DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Cena pořízení	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
31. 10. 2018	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	100	4 500	66 282
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	73 709
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	37 432
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	42 159
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	5 021
10. 5. 2022	DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o. (DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o.)	100	0	81 387

10. 3. 2023	DPD Komerce I, s.r.o. (DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.)	100	100	5 753
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	102 686
31. 3. 2025	DOMOPLAN – SAMOBOR d.o.o.	100	9 986	59 966
27. 6. 2025	ENERGO SPV VI. s.r.o. (CEF SPV VI. s.r.o.)	100	4 640	2 167
27. 6. 2025	ENERGO SPV VII. s.r.o. (CEF SPV VII. s.r.o.)	100	17 209	4 630
19. 8. 2025	DOMOPLAN AP s.r.o.	100	10	2 975
19. 8. 2025	DOMOPLAN BP s.r.o.	100	10	100

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Cena pořízení	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
31. 10. 2018	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	100	4 500	117 551
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	46 636
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	38 596
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	40 038
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	26 348
10. 5. 2022	DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o. (DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o.)	100	0	66 493
10. 3. 2023	DPD Komerce I, s.r.o. (DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.)	100	100	53
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	81 309

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

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté zálohy	0	121
Dohadné položky aktivní	519	0
Ostatní	12	5 010
Celkem	531	5 131

V ostatních aktivech Účetní jednotka eviduje pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 10 tis. Kč a pohledávku z titulu přeplatku za poplatek LEI ve výši 2 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.6. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025	2024
Náklady příštích období	0	615
Celkem	0	615

Účetní jednotka v minulém období evidovala náklady příštích období, které tvořily provize na základě příkazní smlouvy za distribuci a vypořádání obchodů s dluhopisy.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.7. Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	2025	2024
Přijaté úvěry a zápůjčky	196 986	330 051
Celkem	196 986	330 051

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje závazky z přijatých úvěrů ve výši 196 986 tis. Kč. Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

Vývoj hodnoty závazků vůči nebankovním subjektům je specifikovaný více v kapitole Reálné hodnoty finančních nástrojů.

6.8. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2025	2024
Emitované dluhové cenné papíry	50 735	54 378
Celkem	50 735	54 378

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů v celkové výši 50 735 tis. Kč. K rozvahovému dni Účetní jednotka eviduje 2 emise dluhopisů. Jedná se o DOMOPLAN BOND II.2025, 12 % a DOMOPLAN BOND III.2025, 12 %. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 31. 12. 2025 je 50 723 tis. Kč, která byla vlivem přecenění navýšena na 50 735 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.9. Ostatní pasiva

tis. Kč	2025	2024
Závazky vůči dodavatelům	2 029	2 349
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	16 177	9 020
Dohadné položky pasivní	1 614	454
Ostatní	582	474
Celkem	20 402	12 297

Účetní jednotka k 31. 12. 2025 nevykazuje závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 16 177 tis. Kč. Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na administraci a na auditorské služby. Ostatní pasiva vykazují závazek z titulu dohadu na nevymítované akcie ve výši 132 tis. Kč, dále závazek z titulu nedoplatku kupní ceny za pořízení podílu ve výši 444 tis. Kč a závazek z přijatých vstupních poplatků ve výši 6 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.10. Rezervy

tis. Kč	2025	2024
Rezerva na daně	1 097	315
Celkem	1 097	315

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 1 097 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Účetní jednotky k 31. 12. 2025 a ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2024	0	3 974	0	0
Snížení	0	3 659	0	0
Zvýšení	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	315	0	0
Snížení	0	0	0	0
Zvýšení	0	782	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	0	1 097	0	0

6.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

6.11.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Účetní jednotky jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 1 188 653 tis. Kč.

Ks	2025	2024
Počet investičních akcií VIA na začátku období	483 554 173	574 661 670
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	15 386 312	31 336 559
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	67 591 387	122 444 056
Počet investičních akcií VIA na konci období	431 349 098	483 554 173
Počet investičních akcií PIA na začátku období	799 542 222	939 571 013
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	22 511 599	9 450 468
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	102 190 113	149 479 259
Počet investičních akcií PIA na konci období	719 863 708	799 542 222
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	214 814 336	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	192 659 289	214 814 336
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	12 361 357	0

Počet investičních akcií PRIA na konci období	395 112 268	214 814 336
Počet investičních akcií PFIA na začátku období	5 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií PFIA v období	3 115 763	5 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PFIA v období	0	0
Počet investičních akcií PFIA na konci období	8 115 763	5 000 000

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.11.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2025	0	0	-288	0	0
Snížení	0	0	156	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	0	0	-132	0	0

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

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.11.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	602 596	461 581
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	131 011	141 015
Celkem k 31.12.	733 607	602 596

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

Účetní jednotka v běžném účetním období 2025 dosáhla kladného výsledku hospodaření ve výši 132 412 tis. Kč. Statutární orgán Účetní jednotky navrhuje výsledek hospodaření za sledované období převést na účet nerozdělených zisků z předchozích účetních období.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

6.12. Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Účetní jednotka základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Účetní jednotky.

7. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

7.1. Finanční nástroje

Účetní jednotka za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

Aktuální účetní období

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	161 969	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	19 000	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-1 221	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	2 965	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	10 908	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	193 621	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-42 189	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	3 793	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-7 586	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	3 428	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-804	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-43 358	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	150 263	0

Minulé účetní období

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	152 353	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-9 293	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	31 197	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	15 479	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	189 736	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-44 919	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	1 831	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-8 528	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-3 030	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	12	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-54 634	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	135 102	0

7.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků	161 969	152 353
z vkladů	1 557	990
z úvěrů a zápůjček	160 412	151 363
Náklady na úroky	-42 189	-44 919
z úvěrů a zápůjček	-34 323	-41 825
z dluhových cenných papírů	-7 866	-3 094
Čistý úrokový výnos	119 780	107 434

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje výnosy z vkladů ve výši 1 557 tis. Kč a z poskytnutých úvěrů nebankovním společnostem ve výši 160 412 tis. Kč. Dále eviduje náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 34 323 tis. Kč a náklady z emitovaných dluhových cenných papírů ve výši 7 866 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

7.3. Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	2025	2024
Podíly na zisku z účastí s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě	19 000	0
Celkem	19 000	0

Ve sledovaném období byly Účetní jednotce vyplaceny dividendy v celkové hodnotě 19 000 tis. Kč od společnosti DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.

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

7.4. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	3 793	1 831
ostatní	3 793	1 831
Náklady na poplatky a provize	8 807	-9 293
z operací s cennými papíry a deriváty	-1 200	0
za zprostředkovatelskou činnost	-7 586	-8 528
ostatní	-21	-765
Celkem	-5 014	-7 462

Výnosy z ostatních poplatků a provizí jsou ve sledovaném období tvořeny výnosy z výstupních poplatků při odkoupení investičních akcií vydávaných Účetní jednotkou ve výši 1 621 tis. Kč a výnosy z investičních pobídek ve výši 2 172 tis. Kč. Náklady z operací s cennými papíry představují náklady na výstupní poplatky při prodeji nakoupených investičních akcií. Náklady za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy a investiční akcie. Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny bankovními poplatky ve výši 21 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

7.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z dluhových finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou	-4 162	32 962
Zisk/ztráta z dluhových finančních závazků oceněných reálnou hodnotou	2 622	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou	19 258	10 696
Kurzové rozdíly	-1 223	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	2	0
Celkem	16 497	43 658

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje ztrátu z dluhových finančních aktiv, která vzniká přeceněním poskytnutých úvěrů a nakoupených cenných papírů. Dále Účetní jednotka eviduje zisk z dluhových finančních závazků, který se tvoří z přecenění z přijatých úvěrů. Zisk z kapitálových finančních aktiv vzniká přeceněním majetkových účastí.

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

7.6. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	405	163
- náklady na povinný audit účetní závěrky	405	163
Náklady na daňové poradenství	76	55
Právní a notářské služby	439	241
Odměna za výkon funkce	8 563	6 198
Služby depozitáře	702	517
Ostatní správní náklady	905	883
Celkem	11 090	8 057

Ostatní správní náklady tvoří především náklady spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 428 tis. Kč, náklady na poradenské služby ve výši 285 tis. Kč a náklady na marketing ve výši 192 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

7.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	139 173	135 573
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování kapitálových finančních aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-163 415	-165 830
Daňově neodčitatelné náklady	160 688	138 003
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	136 446	107 746
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	136 446	107 746
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	6 822	5 387

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 6 822 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 1 097 tis. Kč. Ve finančních výkazech bude tato rezerva prezentována po započtení se zaplacenými zálohami (netto), tj. ve výši odpovídající očekávané daňové povinnosti po zohlednění uhrazených záloh. Tento postup zápočtu zálohy na daň z příjmů s vytvořenou rezervou na daň z příjmů je v souladu s Interpretací NÚR č. I-3. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 5 725 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	5 387	-825	0	4 562
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-5 387	825	0	-4 562
Tvorba daně z příjmů v účetním období	1 435	5 326	0	6 761
Náklad/Výnos k 31. prosinci 2025	1 435	5 326	0	6 761

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Účetní jednotky.

7.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

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

8. Výnosy podle geografického členění

Účetní jednotka provozuje svou činnost pouze na území České republiky. V rámci svého předmětu podnikání však poskytuje úvěr společnosti se sídlem v Chorvatsku.

Aktuální účetní období

tis. Kč	Tuzemsko	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	159 864	2 105
Výnosy z akcií a podílů	19 000	0
Výnosy z poplatků a provizí	3 793	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	21 028	-4 531
Celkem	203 685	-2 426

9. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	2 323 860	2 299 207
Celkem	2 323 860	2 299 207

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

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

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

11. Řízení finančních rizik

Činnost Účetní jednotky je vystavena následujícím finančním rizikům:

- tržnímu riziku, které zahrnuje úrokové riziko (změny reálné hodnoty a změny budoucích peněžních toků), měnové riziko a jiná cenová rizika,
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Strategie řízení rizik Účetní jednotky se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Účetní jednotka vystavena a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Účetní jednotky.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Účetní jednotky 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, resp. Účetní jednotky 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 Účetní jednotky přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má tři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to dva členy na společný návrh všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Obhospodařovatele Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Účetní jednotky vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Účetní jednotky. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Účetní jednotky.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 1000 % Fondového kapitálu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu je poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

11.1. Expozice a koncentrace rizik

Účetní jednotka zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do jednotlivých kategorií, pro které jsou charakteristická určitá rizika (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, obchodní pohledávky a ostatní):

Aktuální účetní období

Finanční nástroje

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	30 634	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 463 657	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	344 771	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	484 267	0
Ostatní aktiva	0	0	0	531	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	2 323 860	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	196 986	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	50 735	0
Ostatní pasiva	0	0	0	20 402	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	2 054 540	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	2 322 663	0

Minulé účetní období

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	13 812	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 513 967	0
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	348 658	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	417 024	0
Ostatní aktiva	0	0	0	10	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	2 293 471	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	330 051	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	54 378	0
Ostatní pasiva	0	0	0	11 556	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 902 066	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	2 298 051	0

11.2. Tržní riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký/střední/vysoké)

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

Klasifikace stupně rizika:

- Nízké riziko – Riziko existuje, ale má malý potenciální dopad na hospodaření. Nevyžaduje intenzivní řízení, postačuje základní monitoring.
- Střední riziko – Riziko je významné, může ovlivnit dosažení cílů nebo fungování Účetní jednotky. Vyžaduje aktivní řízení a pravidelné sledování.
- Vysoké riziko – Riziko s vysokou pravděpodobností výskytu nebo dopadem. Vyžaduje detailní posouzení a zavedení opatření ke zmírnění dopadů.

11.2.1. Měnové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Měnou účetnictví Účetní jednotky je CZK, přičemž měnové riziko je spojeno s transakcemi v cizí měně a z nich plynoucími zůstatky v cizí měně finančních aktiv a závazků, jejichž hodnota se mění (roste či klesá) vlivem změny směnných kurzů, neboť jsou zachyceny v měně účetnictví. Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota finančního aktiva a závazku může být ovlivněna změnou měnového kurzu, která se promítá do stanovení jejich reálných hodnot.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Následující tabulka zobrazuje peněžní finanční aktiva Účetní jednotky k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Aktuální účetní období

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	30 462	172	30 634
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 304 880	158 777	1 463 657
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	344 771	0	344 771
Účasti s rozhodujícím vlivem	424 301	59 966	484 267
Ostatní aktiva	531	0	531
Celkem	2 104 945	218 915	2 323 860

Následující tabulka zobrazuje peněžní finanční závazky Účetní jednotky k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	196 986	196 986
Závazky z dluhových cenných papírů	50 735	50 735
Ostatní pasiva	20 402	20 402
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	2 054 540	2 054 540
Celkem	2 322 663	2 322 663

Minulé účetní období

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	13 794	18	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 389 159	124 808	1 513 967
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	348 658	0	348 658
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	0	417 024
Ostatní aktiva	10	0	10
Celkem	2 168 645	124 826	2 293 471

Následující tabulka zobrazuje peněžní finanční závazky Účetní jednotky k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	212 828	117 223	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	0	54 378
Ostatní pasiva	11 556	0	11 556
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 902 066	0	1 902 066
Celkem	2 180 828	117 223	2 298 051

Expozice Účetní jednotky na měnové riziko není významná. Vedení Účetní jednotky analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu EUR/CZK a jeho dopad na reálné ocenění vykazovaných finančních aktiv a závazků. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu EUR/CZK.

Níže uvedená tabulka shrnuje celkovou citlivost peněžních finančních nederivátových a derivátových aktiv a závazků Účetní jednotky vůči změnám měnových kurzů na reálnou hodnotu, resp. na výsledek Účetní jednotky.

Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje/snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu měnových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Měnový kurz k rozvahovému dni	Změna kurzu (+)	Vliv na výsledek hospodaření (+) / (-)	Změna kurzu (-)	Vliv na výsledek hospodaření (+) / (-)
EUR/CZK	24,245	2 %	4 378	-2 %	-4 378
Celkem			4 378		-4 378

11.2.2. Úrokové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

Úrokové riziko je obecně riziko změny reálné hodnoty nebo změny úroků výnosů a nákladů v důsledku změn tržní úrokové míry. Účetní jednotka oceňuje svá finanční aktiva a finanční závazky reálnou hodnotou, která je stanovena pomocí oceňovacích technik, zejména na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků spojených s finančním aktivem, resp. finančním závazkem. Změna tržní úrokové sazby se tak promítá do změny reálné hodnoty finančních aktiv a závazků (skrz úpravu diskontního faktoru použitého v oceňovacích technikách), která působí na výsledek Fondu.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Vliv změny úrokových výnosů/nákladů (variabilně úročených)	Změna reálné hodnoty (fixně úročených)
Citlivost na změnu PRIBOR	1 304 880 * 1 %	0	19 813
Citlivost na změnu EURIBOR	158 777 * 1 %	0	1 383
Celková citlivost finančních aktiv		0	21 196

tis. Kč	Hodnota * parametr	Vliv změny úrokových výnosů/nákladů (variabilně úročených)	Změna reálné hodnoty (fixně úročených)
Citlivost na změnu PRIBOR	247 721 * 1 %	134	2 270
Celková citlivost finančních závazků		134	2 270

*úrokové riziko – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky (dle měny) o 1 % dolů

Při opačné změně citlivosti se výsledek promítne ve výkazech v obrácených hodnotách.

11.2.3. Jiné cenové riziko

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

Ostatní cenové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký/střední)

Riziko ceny akcií a jiných kapitálových nástrojů.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	344 771 * 15 %	51 716	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	484 267* 7,5 %	36 320	0
Celkem finanční aktiva		88 036	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

Akcie, podílové listy a ostatní podíly – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

Účasti s podstatným vlivem – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

Účasti s rozhodujícím vlivem – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

11.3. Riziko likvidity (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Riziko likvidity je provázáno s rizikem 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 Účetní jednotky nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Účetní jednotky, 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 Účetní jednotky. Účetní jednotka dále provádí pravidelné stressové testování likvidity.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Zbývajcí splatnost nederivátových finančních aktiv Účetní jednotky k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Aktuální účetní období

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Pohledávky za bankami	30 634	30 634	30 634	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 463 657	1 856 178	674 759	920 555	260 864	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	344 771	344 771	0	0	0	344 771
Účasti s rozhodujícím vlivem	484 267	484 267	0	0	0	484 267
Ostatní aktiva	531	531	531	0	0	0
Celkem	2 323 860	2 716 381	705 924	920 555	260 864	829 038

Zbývajcí splatnost nederivátových finančních aktiv Účetní jednotky k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

Minulé účetní období

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Pohledávky za bankami	13 812	13 812	13 812	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 967	1 870 721	308 255	1 411 783	150 683	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	348 658	348 658	0	0	0	348 658
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	417 024	0	0	0	417 024
Ostatní aktiva	10	10	10	0	0	0
Celkem	2 293 471	2 650 225	322 077	1 411 783	150 683	765 682

Zbývajcí splatnost nederivátových finančních závazků Účetní jednotky k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Aktuální účetní období

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Závazky vůči nebankovním subjektům	196 986	228 389	70 968	157 421	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	50 735	51 243	51 243	0	0	0
Ostatní pasiva	20 402	20 402	20 402	0	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	2 054 540	2 054 540	0	0	0	2 054 540
Celkem	2 322 663	2 354 574	142 613	157 421	0	2 054 540

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Účetní jednotky k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

Minulé účetní období

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Závazky vůči nebankovním subjektům	330 051	392 312	214 617	177 695	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	58 086	58 086	0	0	0
Ostatní pasiva	11 556	11 556	11 556	0	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 902 066	1 902 066	0	0	0	1 902 066
Celkem	2 298 051	2 364 020	284 259	177 695	0	1 902 066

Tabulka níže znázorňuje aktuální rozdíl mezi zbývající splatností nederivátových finančních aktiv a závazků Účetní jednotky, vycházející z údajů uvedených ve dvou tabulkách výše, k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Celkem rozdíl	1 197	361 807	563 311	763 134	260 864	-1 225 502

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních aktiv a závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

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

Tabulka níže znázorňuje rozdíl mezi zbývající splatností nederivátových finančních aktiv a nederivátových finančních závazků Účetní jednotky, vycházející z údajů uvedených ve dvou tabulkách výše, k minulému období 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti
Celkem rozdíl	-4 580	286 205	37 818	1 234 088	150 683	-1 136 384

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních aktiv a závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

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

11.4. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Účetní jednotky 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 Účetní jednotky plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Účetní jednotkou;
- z pohledávek postoupených na Účetní jednotku;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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

Poskytnuté zápůjčky jsou ve své smluvní výši většinou dostatečně zajištěny nemovitostmi, případně obchodními podíly na jiných nemovitostních společnostech, které drží společnosti v postavení dlužníka. Úvěrové riziko Fondu je proto vyhodnoceno jako zanedbatelné a minimálně se promítá do reálného ocenění prezentovaných finančních aktiv.

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

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

Účetní jednotka nevyužívá při řízení úvěrového rizika metodu očekávané úvěrové ztráty ECL. Úvěrové riziko je hodnoceno a sledováno, přecenění se ve výkazech promítá do reálné hodnoty. Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Účetní jednotky vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

Aktuální účetní období

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Pohledávky za bankami	Ostatní	Celkem
Standardní (není po splatnosti)	1 463 657	531	30 634	0	1 494 822
Celkem	1 463 657	531	30 634	0	1 494 822

Minulé účetní období

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Pohledávky za bankami	Ostatní	Celkem
Standardní (není po splatnosti)	1 513 967	5 131	13 812	615	1 533 525
Celkem	1 513 967	5 131	13 812	615	1 533 525

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

Úvěrové riziko u poskytnutých úvěrů zohledňuje existenci zajištění a jejich hodnoty.

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

12. Řízení ostatních rizik

12.1. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

Koncentrace pozic může Účetní jednotku vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

12.2. Riziko zvolené skladby majetku Účetní jednotky (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

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

12.3. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Účetní jednotky nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Účetní jednotky, spočívající v tom, že Účetní jednotka 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.

12.4. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

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

12.5. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Účetní jednotky znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Účetní jednotky může dojít k poklesu hodnoty majetku Účetní jednotky po prodeji takové majetkové hodnoty.

12.6. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Účetní jednotky se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Účetní jednotky, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

12.7. Operační riziko (stupeň vystavení Účetní jednotky 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 Účetní jednotky nebo Investiční akcie.

Účetní jednotka čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Účetní jednotka je závislá 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. Účetní jednotka tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Účetní jednotka může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Účetní jednotky či člena orgánů Účetní jednotky. Podnikání Účetní jednotky je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Účetní jednotky. 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 Účetní jednotka a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.8. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Účetní jednotky a zakladateli Účetní jednotky. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Účetní jednotky tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Účetní jednotky. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Účetní jednotky, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. Obhospodařovatel má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.9. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

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

12.10. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

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

12.11. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

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

12.12. Riziko zrušení Účetní jednotky (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Účetní jednotka může být ze zákonem stanovených důvodů zrušena, a to zejm. z důvodu, že:

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

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

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

12.13. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Účetní jednotky 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;

12.14. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Účetní jednotky riziku: nízký)

Účetní jednotka není účastníkem soudních sporů.

12.15. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Účetní jednotky;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Účetní jednotce 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 porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Účetní jednotky. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Účetní jednotky tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Účetní jednotky, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Účetní jednotky, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Účetní jednotce z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Účetní jednotky a Investor nebude držet investici ve Účetní jednotce 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 v Účetní jednotce po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Účetní jednotky anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře v Účetní jednotce;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota finančních nástrojů

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě 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. Účetní jednotka používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna níže uvedená zveřejnění se týkají finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou na pokračující bázi.

13.1. Způsoby oceňování

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

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou, neboť případný rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou by byl nevýznamný. Jedná se zejména o:

- c) zůstatky na peněžních účtech;

- d) peněžní ekvivalenty;
- e) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a závazky oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3 patří například:

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

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

Úvěrové riziko u finančních závazků se stanovuje stejně jako u úvěrových pohledávek. Očekávané peněžní toky ze závazku se diskontuje na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Metoda reflektuje aktuální situace věřitele, které by mohly mít vliv zejména na předčasné splacení úvěru nebo na vývoj trhu. Tím je umožněno stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

13.2. Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů Účetní jednotky (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	30 634	30 634
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 463 657	1 463 657
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	344 771	0	344 771
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	484 267	484 267
Ostatní aktiva	0	0	531	531
Celkem k 31. prosinci	0	344 771	1 979 089	2 323 860
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	196 986	196 986
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	50 735	50 735
Ostatní pasiva	0	0	20 402	20 402
Celkem k 31. prosinci	0	0	268 123	268 123

Rok 2024

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

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3.

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.3. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	30 634	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 463 657	DCF Model	Pribor, IRS CZK, Finanční výkazy
Účasti s rozhodujícím vlivem	484 267	Substanční metoda, Výnosová metoda	Finanční výkazy, Tržní data, Data z katastru nemovitostí a realitních serverů, Projektové dokumentace, Bilance projektu
Ostatní aktiva	531	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	196 986	DCF Model	Pribor, IRS CZK, Finanční výkazy
Závazky z dluhových cenných papírů	50 735	DCF Model	Pribor, IRS CZK, Finanční výkazy
Ostatní pasiva	20 402	DCF Model	Pribor, IRS CZK

Kvantifikace použitých vstupů v případě výnosového ocenění

Kategorie majetku/dluhu	Významný tržně nepozorovatelný vstup	Rozsah/ Vážený průměr vstupu
Pohledávky a závazky vůči nebankovním subjektům	Diskontní sazba	10,41 %

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů mají krátkodobý charakter, a proto není nutné kvantifikovat použité vstupy. Účasti s rozhodujícím vlivem oceněné výnosovou metodou jsou z pohledu reálné hodnoty ve vztahu k celkovému portfoliu nevýznamné, a tudíž rovněž nevyžadují kvantifikaci použitých vstupů.

13.4. Citlivost reálné hodnoty na změnu tržně nepozorovatelných vstupů

Kategorie majetku/dluhu	Změna parametru	Pozitivní dopad (v tis. Kč)	Negativní dopad (v tis. Kč)
Pohledávky za nebankovními subjekty	Změna kreditní přírážky o 10 %	25 437	-24 319
Závazky vůči nebankovním subjektům	Změna kreditní přírážky o 10 %	2 437	-2 372

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů mají krátkodobý charakter, a proto není nutné stanovovat jejich citlivost na změny vstupních parametrů. Účasti s rozhodujícím vlivem oceněné výnosovou metodou jsou z hlediska reálné hodnoty ve vztahu k celkovému portfoliu nevýznamné, a proto není nutné stanovovat citlivost na změny tržně nepozorovatelných vstupů.

13.5. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.5.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.5.2. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

13.5.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.5.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.5.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	13 812	-1 223	0	1 351 816	0	0	-1 333 771	0	30 634
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 967	-39 459	0	698 414	0	0	-709 265	0	1 463 657
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	19 258	0	145 807	0	0	-97 822	0	484 267
Ostatní aktiva	5 131	0	0	603 768	0	0	-608 368	0	531
Celkem aktiva	1 949 934	-21 424	0	2 799 805	0	0	-2 749 226	0	1 979 089
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	330 051	3 926	0	175 639	0	0	-312 630	0	196 986
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	-1 304	0	90 474	0	0	-92 813	0	50 735
Ostatní pasiva	12 297	2	0	680 850	0	0	-672 747	0	20 402
Celkem závazky	396 726	2 624	0	946 963	0	0	-1 078 190	0	268 123

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

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

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Účetní jednotka eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl	Způsob ovládaní:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 001 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-13 072 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	19 307 tis. Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 79 přílohy č. 4, zejména v těchto oborech činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti: - přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti – zprostředkování obchodu a služeb – nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí – poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	545 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 465 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-12 799 tis. Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Obchodní živnost – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-4 441 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-5 749 tis. Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DPD Komerce I. s.r.o.	Obchodní firma:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: Ubytovací služby Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 374 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-2 321 tis. Kč

Obchodní firma:	ENERGO SPV VI. s.r.o.	Obchodní firma:	ENERGO SPV VII. s.r.o.
Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 784 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 057 tis. Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN AP s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN BP s.r.o.
Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Sídlo:	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 220 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	90 tis. Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN – SAMOBOR d.o.o.
Sídlo:	Slavonská třída 1C, Záhřeb, Chorvatsko
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Development
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 600,- EUR
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-12 034 EUR

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	292 374	287 244	37 824	541 794
naběhlé úroky	27 955	40 562	336	68 181
Celkem aktiva	292 374	287 244	37 824	541 794

14.2. Osoby ovládající

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

15. Významné události po datu účetní závěrky

K 31. 12. 2025 byly evidovány přijaté odkupy Prioritních investičních akcií v přibližné hodnotě 71 mil. Kč. Tyto odkupy byly vypořádány po rozhodném dni z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru formou zálohových plateb. Dále byly splaceny vydané dluhopisy v celkové výši 50 mil. Kč.

Sestaveno dne: 30. 4. 2026



Mgr. Ing. ZDENĚK HAUZER

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN SICAV, a.s.
IČO:	056 70 047
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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 FAMILY ACE IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Jméno: **PhDr. Tomáš Vavřík**

Dat. nar.: 8. 6. 1975

Bytem: Kopečná 999/33, 602 00 Brno

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osobou je osoba, která fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku jiné osoby.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	108 80 887	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Rezidence Příční s.r.o.	015 92 653	100 %	Přímý
DOMOPLAN AP s.r.o.	236 15 567	100 %	Přímý
DOMOPLAN BP s.r.o.	236 15 851	100 %	Přímý
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	100 %	Přímý
DPD Komerce I. s.r.o.	191 34 975	100 %	Přímý
ENERGO SPV VI. s.r.o.	212 29 422	100 %	Přímý
ENERGO SPV VII. s.r.o.	212 29 759	100 %	Přímý
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100 %	Přímý

Osoby přímo ovládané ovládající osobou

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.	085 62 491	100 %	Přímý
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100 %	Přímý
PT MyResorts Bali One	AHU- 0052721.AH.01.01.TAH UN 2025	84,0 %	Přímý
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67,0 %	Přímý
Resort Plava Uvala d.o.o. (Chorvatsko)	77 08 69 67 106	67,0 %	Přímý
BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	100 %	Přímý

c) Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., TRINITY BANK a.s.	Dohoda o podřízenosti (624,3 mil. Kč)	10. 11. 2025	-	-

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	31. 5. 2017	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31. 5. 2017	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31. 5. 2017	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	23. 3. 2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 3. 2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23. 3. 2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	23. 3. 2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 3. 2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23. 3. 2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu podílu	23. 3. 2018	VIA	Podíl
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o., Equa bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	27. 8. 2018	Podřízení pohledávky	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	20. 9. 2018	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do fondového kapitálu	20. 9. 2018	–	Příplatek
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a příplatku	20. 9. 2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu v Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 10. 2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	4. 12. 2018	Podíl	Kupní cena
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v	31. 1. 2019	VIA	Obchodní podíl

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.			
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 1. 2019	Kupní cena	Pohledávka
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 1. 2019	Kupní cena	Pohledávka
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31. 1. 2019	Úvěr	Úrok
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohl. a úvěru	31. 1. 2019	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o., Československá obchodní banka, a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	1. 2. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohl. za DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	24. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24. 6. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál spol. (ZK)	24. 6. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek, úvěru, a příplatku mimo ZK	24. 6. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r. o.	28. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	24. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. Equa Bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek z příplatku a úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Sml. o započtení postoup. pohl. proti pohl. z příplatku mimo ZK spol. a čerpání úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení ceny postoupených pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o. a pohledávky z převodu obchodního podílu	31. 7. 2019	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
	v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.			
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	31. 7. 2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30. 8. 2019	VIA a kupní cena	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu investičních akcií	30. 8. 2019	Akcie	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 8. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení ceny za převod obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30. 9. 2019	–	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení výměnné hodnoty obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	30. 9. 2019	–	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22. 10. 2019	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22. 10. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 10. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	22. 10. 2019	–	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	13. 12. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	2. 3. 2020	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	2. 3. 2020	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup investičních akcií	27. 3. 2020	Částka	Akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	7. 5. 2020	Investiční akcie	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	20. 6. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	25. 6. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	3. 7. 2020	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	3. 7. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	10. 7. 2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	10. 7. 2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	14. 7. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
RC EUROPE, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	30. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	30. 7. 2020	Úvěr	Úrok
Sberbank CZ, a.s., DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 7. 2020	Podřízení úvěru	–
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	1. 9. 2020	–	–
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	2. 10. 2020	–	Zástavní právo
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	7. 10. 2020	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	21. 10. 2020	Úplata	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 10. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	21. 10. 2020	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	9. 11. 2020	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10. 11. 2020	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	10. 11. 2020	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík, DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o úvěru	8. 4. 2021	Úvěr	Úrok, ručení
DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.	Memorandum o spolupráci	22. 4. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál
DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.	Memorandum o spolupráci	28. 4. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	6. 5. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o úvěru	2. 6. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s., DRFG, a.s., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 1 k memorandu o spolupráci	8. 6. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	11. 6. 2021	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o převodu podílu	11. 6. 2021	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.)	17. 6. 2021	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 6. 2021	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím	18. 6. 2021	-	Zástavní právo
DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	5. 8. 2021	-	-
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	12. 8. 2021	Úplata	Pohledávky
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	Smlouva o úvěru	12. 8. 2021	Úvěr	Úrok
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	12. 8. 2021	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	5. 10. 2021	-	-
DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.	Smlouva o úvěru	19. 10. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	26. 10. 2021	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o postoupení pohledávky	23. 11. 2021	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	21. 12. 2021	-	-
Bohunická brána SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií	28. 12. 2021	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
Bohunická brána SICAV, a.s.	Smlouva o určení příjemce pobídek	28. 12. 2021	Investice do IA	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	29. 12. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s.	Dohoda o ukončení smlouvy o úvěru	2. 2. 2022	-	-
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.)	10. 5. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek	31. 5. 2022	Úvěrové pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu Hotel Stará Pošta, s.r.o.	20. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
Biskupství ostravsko-opavské, Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	22. 6. 2022	Úplata	Zajištění úvěru
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., 26,5 mil. Kč	30. 6. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 7. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč	26. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	27. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.)	29. 7. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	29. 7. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií 20 mil. Kč	29. 7. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	29. 7. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 161,7 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o podřízenosti pohledávek	29. 7. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 8. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 k patronátní smlouvě	29. 8. 2022	Převzetí práv a povinností novým vlastníkem dceřiné společnosti, která byla spojena s bankovním úvěrem	
Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci	29. 8. 2022		
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., TRINITY BANK a.s.	Dohoda o podřízenosti pohledávek	30. 8. 2022	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 2 mil. Kč	31. 8. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Peněžní prostředky k úpisu IA	Pobídka
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Peněžní prostředky k úpisu IA	Pobídka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč	31. 10. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč	31. 10. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	31.10.2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu IA	17. 11. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání odkupu IA	2. 12. 2022	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova)	12. 12. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	12. 12. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 59,125 mil. Kč	12. 12. 2022	–	–
Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.)	Pokyn k úpisu, 37 mil. Kč	28. 12. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.), AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	30. 12. 2022	Investice do IA	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	30. 12. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., 16 mil. Kč	30. 12. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 10 mil. Kč	30. 12. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 10 mil. Kč	30. 12. 2022	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 216,76 mil. Kč	30. 12. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup, 16 mil. Kč	30. 12. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	9. 1. 2023	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	9. 1. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	9. 1. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohl.	9. 1. 2023	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2301091581	9. 1. 2023	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 2. 2023	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí přípl. mimo ZK spol.	10. 3. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2303101581	10. 3. 2023	Úvěr	Úrok
BRIXS SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	29. 3. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
AVANT investiční společnost, a.s., BRIXS SICAV, a.s.	Smlouva o určení příjemce pobídek	29. 3. 2023	–	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Sml. o úvěru č. 1 906 241 581	20. 4. 2023	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	20. 4. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	20. 4. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	20. 4. 2023	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., PPF Banka a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o podpoře projektu	26. 4. 2023	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mar. cestě SICAV, a.s.	30. 4. 2023	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 4. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	30. 4. 2023	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 4. 2023	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 2208171581	12. 5. 2023	Úvěr	Úrok
BRIXS SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	19. 5. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., PPF Banka a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	22. 5. 2023	–	–
BRIXS SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	23. 5. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
BRIXS SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	19. 6. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	30. 6. 2023	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2023	–	–
BRIXS SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	27. 9. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úplatném převodu ZCP	27. 11. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	27. 11. 2023	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávky	28. 11. 2023	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	28. 11. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o posk. peněžitého příplatku do fondového kapitálu spol. z inv. činnosti	30. 11. 2023	–	Příplatek
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	4. 12. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	4. 12. 2023	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy	20. 12. 2023	Úvěrové pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	20. 12. 2023	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu 100 % ve spol. Hotel Stará Pošta, s.r.o.	20. 12. 2023	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	20. 12. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti	28. 12. 2023	–	–
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ŽK spol.	31. 12. 2023	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 12. 2023	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí zajištění ze dne 18. 10. 2022	31. 3. 2024	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (750 tis. Kč)	1. 4. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	6. 6. 2024	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	6. 6. 2024	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (30 mil. Kč)	1. 7. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	1. 7. 2024	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (21,5 mil. Kč)	1. 10. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	1. 10. 2024	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu 100 % ve spol. DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	12. 11. 2024	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru č. 2411181581 (70 mil. Kč)	18. 11. 2024	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (48,2 mil. Kč)	18. 11. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. (30 mil. Kč)	31. 12. 2024	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	31. 12. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. (2 mil. Kč)	31. 12. 2024	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (2 mil. Kč)	31. 12. 2024	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úplatném převodu ZCP (PRIA DNMC, 13,9 mil. Kč)	1. 2. 2025	IA	Úplatu
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o započtení pohledávek (PRIA DNMC, 13,9 mil. Kč)	1. 2. 2025	-	-
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (65 mil. Kč)	7. 3. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru (35 mil. Kč)	7. 3. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru (14 mil. Kč)	25. 3. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	Dohoda o započtení pohledávek	31. 3. 2025	-	-
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o., DOMOPLAN a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu (2 600 EUR)	31. 3. 2025	Peněžní prostředky	Obchodní podíl
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	Smlouva o úvěru (2,5 mil. EUR)	31. 3. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke sml. o úvěru (60,5 mil. Kč)	31. 3. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	Dohoda o započtení pohledávek (51,3 tis. EUR)	30. 4. 2025	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru (20 mil. Kč)	12. 6. 2025	Úvěr	Úrok
BRIXX SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu (11 mil. Kč)	26. 6. 2025	Peněžní prostředky	Akcie
CEF SPV VI. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (800 tis. Kč)	30. 6. 2025	Příplatek	-
CEF SPV VI. s.r.o.	Smlouva o úvěru (10 mil. Kč)	30. 6. 2025	Úvěr	Úrok
CEF SPV VII. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (7,9 mil. Kč)	30. 6. 2025	Příplatek	-
CEF SPV VII. s.r.o.	Smlouva o úvěru (50 mil. Kč)	30. 6. 2025	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru (70 mil. Kč)	7. 8. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru (41 mil. Kč)	11. 8. 2025	Úvěr	Úrok
BRIXX SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru (150 mil. Kč)	13. 8. 2025	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úplatném převodu ZCP (PRIA DNMC, 7 mil. Kč)	29. 8. 2025	IA	Úplatu
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o započtení pohledávek (PRIA DNMC, 7 mil. Kč)	29. 8. 2025	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (3,175 mil. EUR)	2. 9. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru (90 mil. Kč)	18. 9. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN AP s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (1,33 mil. Kč)	29. 9. 2025	Příplatek	-
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru (30 mil. Kč)	30. 9. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN AP s.r.o.	Smlouva o úvěru (2,6 mil. Kč)	30. 9. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (143,7 mil. Kč)	14. 10. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (23,2 mil. Kč)	14. 10. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN BP s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (100 tis. Kč)	16. 10. 2025	Příplatek	-
DPD Komerce I. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	22. 10. 2025	Příplatek	-
DPD Komerce I. s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 10. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., TRINITY BANK a.s.	Dohoda o podřízenosti (624,3 mil. Kč)	10. 11. 2025	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru (143,7 mil. Kč)	3. 12. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	Smlouva o úvěru (7 mil. Kč)	22. 12. 2025	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru (200 mil. Kč)	30. 12. 2025	Úvěr	Úrok

f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu


Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A
Funkce: předseda představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
administrátora Fondu
Dne: 31. 3. 2026

Podpis: 

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
FAMILY ACE investiční společnost, a.s.
Dne: 31. 3. 2026

Podpis: 

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Obchodní podíly:		
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	25 184	66 282
DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	40 059	73 709
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	28 736	37 432
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	41 500	42 159
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	75 000	81 387
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	65 659	102 686
DOMOPLAN – SAMOBOR d.o.o.	9 986	59 966
Realiz. cenné papíry – CZK	264 062	344 771
Úvěry:		
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	43 120	42 454
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	143 844	131 343
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	74 179	70 433
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	200 996	191 566
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	458 683	459 170
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	254 978	256 111
DOMOPLAN PS a.s.	84 445	83 711
DOMOPLAN – SAMOBOR d.o.o.	59 434	55 913
DPD Komerce I.	32 565	32 004