



Výroční zpráva fondu

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.
za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Finanční přehled	7
c) Přehled portfolia	8
d) Přehled výsledků Fondu	8
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	9
f) Zdroje kapitálu	9
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)	10
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)	10
3. Textová část Výroční zprávy	15
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)	15
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	15
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	17
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	17
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	17
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)	17
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)	18
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)	18
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)	18
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)	18
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)	18

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)	19
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)	19
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)	19
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)	19
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)	20
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)	20
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	21
5.	Přílohy	22
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	23
	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
ČNB	Česká národní banka
Fond	Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s., IČO: 192 86 368, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
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 01.01.2024 do 31.12.2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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	Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	192 86 368
LEI	3157000VG2GN3AEG7G39
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28111
Vznik Fondu	26.04.2023
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	265 322 388 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	99 100 Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	265 223 288 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050572
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. 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	CZ0008050580
Počet akcií ke konci Účetního období	1 472 166 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	419 266 ks v objemu 450 tis. Kč
Konverze	1 052 900 ks v objemu 1 053 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. 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	CZ0008051679
Počet akcií ke konci Účetního období	20 127 515 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	20 127 515 ks v objemu 20 449 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

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	CZ0008050598
Počet akcií ke konci Účetního období	105 303 718 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Konverze	-1 000 000 ks v objemu -1 053 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 132 170 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do majetkových účastí s předmětem podnikání v oboru nemovitostí a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z dividend a z úroků.

V průběhu Účetního období realizoval Fond uzavření Smlouvy o úvěru se společností Bydlení Zbuzany s.r.o., IČO: 199 79 851, se společností Real Luxembourg a.s., IČO: 049 11 903 a se společností Bytový dům Zádušní s.r.o., IČO: 210 32 530, přičemž ve všech situacích se jednalo o poskytnutí úvěru z Fondu.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisu investičních akcií.

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 neeviduje 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	265 866	0
Krátkodobá aktiva	1 118	99
Aktiva celkem	266 984	99

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	265 223	99
Dlouhodobé závazky	0	0
Krátkodobé závazky	1 761	0
Pasiva celkem	266 984	99

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	112 993	267 083	100,00	136,37
Peněžní prostředky	99	1 217	0,46	1 129,29
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	0	19 284	7,22	100,00
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	112 894	246 582	92,32	118,42

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	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	změna v %
Výnosy z úroků	0	1 214	100,00
Náklady na poplatky a provize (netto mezi výnosy a náklady)	-9	-18	100,00
Zisk/ztráta z finančních operací	7 548	133 688	1 671,17
Ostatní provozní náklady	-1	0	-100,00
Správní náklady	-1 681	-2 714	61,45
Čistá změna hodnoty portfolia (z toho neinvestiční část)	5 857 -1	132 170	2 156,62

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 v %
Celkové NAV Fondu z investiční činnosti	112 154 tis. Kč	265 223 tis. Kč	136,48
Celkové NAV Fondu z neinvestiční činnosti	99 tis. Kč	99 tis. Kč	0
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	101 %	100 %	-1 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	101 %	101 %	0 %
Čistý zisk z investiční činnosti	5 858 tis. Kč	132 170 tis. Kč	2 156,23
Čistý zisk z neinvestiční činnosti	-1 tis. Kč	0	-100,00
Hodnota investiční akcie PIA	1,0000 Kč	1,1100 Kč	11,00
Hodnota investiční akcie PRIA	1,0000 Kč	1,1100 Kč	11,00
Hodnota investiční akcie VIA	1,0550 Kč	2,2909 Kč	117,15

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 90,96 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií, ze 0,62 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií a z 8,42 % investorům investujícím do Prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

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 v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	265 223	99

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	1 761	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 bankovních 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.

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

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

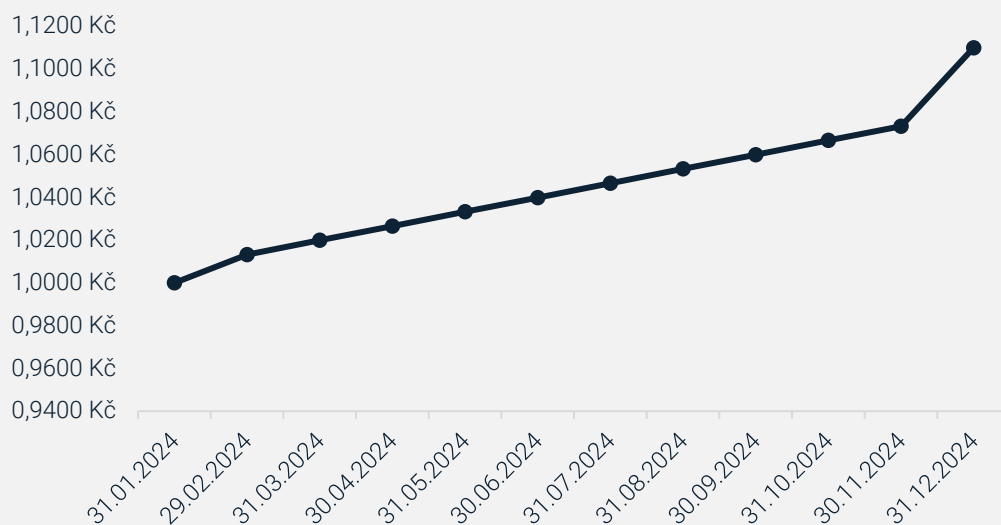
- g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm.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

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

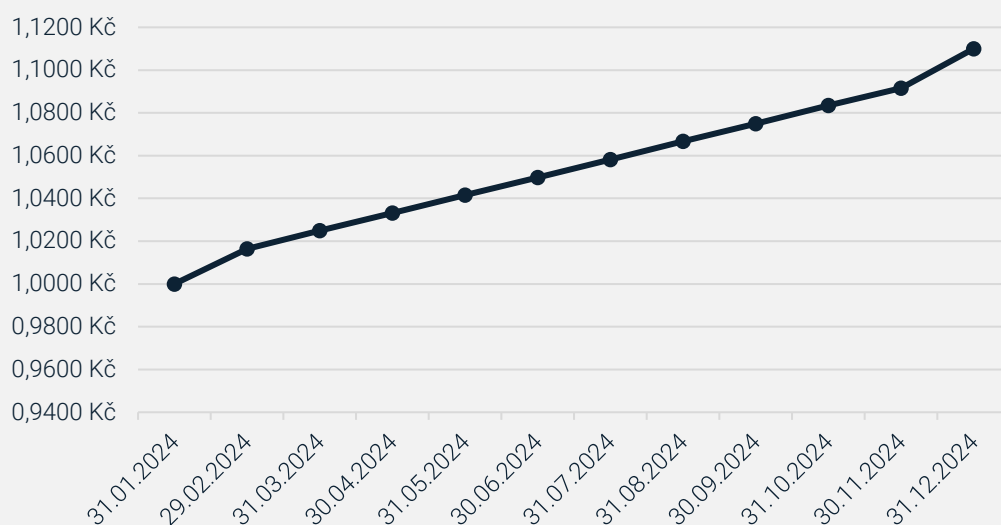
- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie v roce 2024



Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie v roce 2024



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. 6 měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž obdrží žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do majetkových účastí s předmětem podnikání v oboru nemovitostí a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z dividend a z úroků. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

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

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

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 z úpisů investičních akcií.

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu 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 (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziočném srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- 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.

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu

je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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)

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k:

- k uzavření Smlouvy o úvěru se společností Bydlení Suchdolská s.r.o., IČO: 222 254 80 (poskytnutí úvěru z Fondu);
- k uzavření Smlouvy o úvěru se společností Elišky Přemyslovny 428 s.r.o., IČO: 218 376 27 (poskytnutí úvěru z Fondu);
- k uzavření Smlouvy o úvěru se společností Real Luxembourg Bytové domy a.s., IČO: 231 030 27 (poskytnutí úvěru z Fondu);
- k uzavření Smlouvy o úvěru se společností Zahrady Zbraslav s.r.o., IČO: 218 37 511 (poskytnutí úvěru z Fondu);
- k uzavření Smlouvy o úvěru se společností Kolmá 5 s.r.o. (historický název RL Immo 7 s.r.o.), IČO: 213 96 205 (poskytnutí úvěru z Fondu).

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

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
 - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
 - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
 - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marží, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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

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 ndržel 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. Libor Fiedler
Další identifikační údaje	datum narození: 06.02.1993 bytem: Rýchorské sídliště 124, 542 24 Svoboda nad Úpou
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	celé Účetní období
Před příchodem do AVANT IS pracoval 8 let v různých poradenských skupinách (zejména v Grant Thornton), kde se věnoval M&A a oceňování. Inženýrský titul získal na UHK FIM (studijní program Systémové inženýrství a informatika).	

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

- 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 dividendy.

- 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	143 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	726 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	63 tis. Kč
Úplata administrátora	1 200 tis. Kč
Úplata auditora	436 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Náklady na propagaci a reklamu	91 tis. Kč
Právní a notářské služby	29 tis. Kč
Náklady na daňové poradenství	24 tis. Kč
Ostatní správní náklady	2 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat 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 12.03.2024 byl statut změněn tak, že se snížil počet členů investičního výboru ze 3 na 2;
- Ke dni 26.07.2024 byl statut změněn tak, že došlo k promítnutí změn na základě změn legislativy, zejména u rizika 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;
- Ke dni 16.10.2024 byl statut změněn tak, že se změnil auditor ze společnosti AUDIT ONE s.r.o., IČO: 099 38 419 na společnost Grant Thornton Audit s.r.o., IČO: 080 61 017 a počet členů investičního výboru se zvýšil ze 2 na 3 členy.

- 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.

Pevná složka odměn	474 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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;
- ředitelé správy majetku.

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.

Odměny vedoucích osob	54 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	419 Kč
Počet příjemců	79,1

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: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 17.09.2025

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



Grant Thornton

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA

O AUDITU
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. PROSINCI 2024



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro akcionáře společnosti.

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.

Sídlo společnosti:

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

IČ:

192 86 368

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů s bilanční sumou 267 083 tis. Kč a ziskem ve výši 132 170 tis. Kč. Tato účetní závěrka se skládá z rozvahy a podrozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých investičních aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) 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 Společnosti 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka za minulé období byla auditována společností AUDIT ONE s.r.o

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 Společnosti.

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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva (dále jen „statutární orgán Společnosti“) a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna 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 statutární orgán Společnosti plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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 vznikat 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 Společnosti 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 statutární orgán Společnosti 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 17. září 2025

Grant Thornton Audit
Grant Thornton Audit s.r.o.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Evidenční číslo oprávnění 603

J. Pešičková

Mgr. Jitka Pešičková
Auditor, evidenční číslo oprávnění 2106



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



Účetní závěrka Fondu

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
PODROZVAHA	- 5 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 8 -
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	- 12 -
3.3. Finanční závazky	- 12 -
3.4. Způsoby oceňování	- 13 -
3.5. Vzájemná zúčtování	- 13 -
3.6. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 13 -
3.6.1. Úrokové náklady a výnosy	- 13 -
3.6.2. Výnosy z dividend	- 14 -
3.6.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 14 -
3.6.4. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 14 -
3.7. Zachycení operací v cizích měnách	- 14 -
3.8. Daň z příjmů	- 14 -
3.9. Tvorba rezerv	- 14 -
3.10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 15 -
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem	- 15 -
4. Regulatorní požadavky	- 17 -
5. Změny účetních metod	- 17 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 17 -
7. Významné položky v rozvaze	- 17 -
7.1. Finanční nástroje	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 18 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 18 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 18 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 21 -
7.5. Ostatní pasiva	- 21 -
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 21 -
7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	- 22 -
7.6.1. Obdoba kapitálových fondů	- 22 -
7.6.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 22 -
7.7. Základní kapitál	- 23 -
7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 23 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 24 -
8.1. Finanční nástroje	- 24 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 24 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 24 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 25 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 25 -
8.6. Správní náklady	- 25 -
8.7. Splatná daň z příjmů	- 26 -
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 26 -
9. Výnosy podle geografického členění	- 26 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 26 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 27 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 28 -
12.1. Řízení rizik	- 28 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 29 -

12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 29 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 29 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 29 -
12.3.3.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)	- 30 -
12.3.4.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 31 -
12.3.5.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 31 -
12.3.6.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.7.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 32 -
12.3.8.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.9.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.10.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.11.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.12.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.13.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.14.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.15.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.16.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.17.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.18.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.19.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.20.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.21.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.22.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.23.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 34 -
13.	Reálná hodnota	- 36 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 37 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 38 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 39 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 39 -
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií	- 39 -
13.3.3.	Ocenění cenných papírů	- 39 -
13.3.4.	Ocenění poskytnutých úvěrů	- 39 -
13.3.5.	Ocenění přijatých úvěrů	- 40 -
13.3.6.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 41 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami	- 42 -
14.1.	Osoby ovládané	- 42 -
14.2.	Osoby ovládající	- 43 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 43 -

ROZVAHA

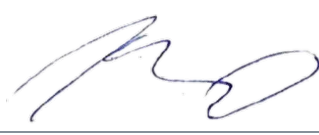
Ke dni 31.12.2024

(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)	sum	266 984		266 984	99	267 083	112 993
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	1 118		1 118	99	1 217	99
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	1 118		1 118	99	1 217	99
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	19 284		19 284		19 284	
	b) ostatní pohledávky	7.3.	19 284		19 284		19 284	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	246 582		246 582		246 582	112 894

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (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)	sum	266 984	99	267 083	112 993
4	Ostatní pasiva	7.5.	1 761		1 761	740
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	1 761		1 761	740
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.6.	133 053		133 053	106 296
	d) obdoba kapitálových fondů	7.6.1.	127 195		127 195	106 296
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.6.2.	5 858		5 858	
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	sum	133 053		133 053	106 296
9	Základní kapitál (Σ)	7.7.		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.7.		100	100	100
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.8.		-1	-1	
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	132 170		132 170	5 857
	v tom: a) přírůstek závazků		132 170		132 170	5 858
	b) přírůstek kapitálu					-1
17	Vlastní kapitál	sum		99	99	99
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum	265 223		265 223	112 154

Sestaveno dne:	17.09.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Olga Suchomelová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. 

PODROZVAHA

Ke dni 31.12.2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	267 083	112 993

Sestaveno dne:	17.09.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Olga Suchomelová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31.12.2024

(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
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	1 214		1 214	
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	38		38	
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	56		56	9
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	133 688		133 688	7 548
8	Ostatní provozní náklady	8.5.				1
9	Správní náklady (Σ)	8.6.	2 714		2 714	1 681
	b) ostatní správní náklady	8.6.	2 714		2 714	1 681
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	132 170		132 170	5 857
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	132 170		132 170	5 857

Sestaveno dne:	17.09.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Olga Suchomelová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s.



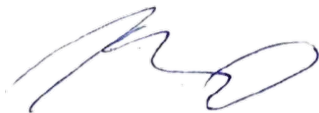
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31.12.2024

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 26.04.2023	100	0	0	0	0	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	0	0	-1	99

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	100	0	0	0	0	0	-1	99
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	0	0	0	-1	99

Sestaveno dne:	17.09.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Olga Suchomelová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s.
		

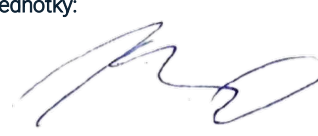
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31.12.2024

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 26.04.2023	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	5 858	5 858
Emise akcií	0	0	0	106 296	0	0	106 296
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	106 296	0	5 858	112 154

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	0	0	0	106 296	0	5 858	112 154
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	132 170	132 170
Emise akcií	0	0	0	20 899	0	0	20 899
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	0	127 195	0	138 028	265 223

Sestaveno dne:	17.09.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Olga Suchomelová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. 

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu: Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Den zápisu do obchodní rejstříku: 26.04.2023

IČO: 192 86 368

DIČ: CZ19286368

Právní forma: akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 28111

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 26.04.2023 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 27.04.2023 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 27.04.2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2024 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti

ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2024:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 26.04.2023
---------------------	-----------------------------------	---------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Pavel Hoffman	od 26.04.2023
-----------------------------	--------------------	---------------

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Radek Slabyhoud	od 26.04.2023
-------------------	-----------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen dozorčí rady	Petr Srb	vymazáno 12.03.2024
-------------------	----------	---------------------

Počet členů dozorčí rady	2	vymazáno 12.03.2024
--------------------------	---	---------------------

1	zapsáno 12.03.2024
---	--------------------

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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 aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2024, za účetní období od 01.01.2024 do 31.12.2024 (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 ověřuje auditorem.

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

Fond se rozhodl 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“).

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.5. 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 Fondu nebo protistrany.

3.6. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.6.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.6.2. Výnosy z dividend

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

3.6.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.6.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.7. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.8. 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.

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

3.9. 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.

3.10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA), Prémiové investiční akcie (PRIA) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008050580, investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008051679 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008050598.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu Fondu a poslední výroční zprávy.

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Česká spořitelna, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 21.06.2023.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál / čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií, neboť fond zahájil ve sledovaném období svoji činnost.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					0
Pohledávky za bankami	0	0	0	1 217	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	19 284	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	246 582	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	267 083	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	1 761	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	265 223	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	266 984	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Zůstatky na běžných účtech	1 217	99
Celkem	1 217	99

Fond k 31. 12. 2024 evidoval zůstatky na bankovních účtech ve výši 1 217 tis. Kč (31.12.2023: 99 tis. Kč).

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

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2024	2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	19 284	0
Splatné od 1 roku do 5 let	19 284	0
Celkem	19 284	0

Fond ve sledovaném účetním období poskytl úvěry vůči nebankovním subjektům v celkové výši poskytnuté jistiny 18 100 tis. Kč + naběhlý úrok 1 184 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. K úvěrům nebyla zaúčtována změna reálné hodnoty.

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

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
28. 04. 2023	Real Luxembourg a.s.	100	105 346	141 236	246 582

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
28. 04. 2023	Real Luxembourg a.s.	100	105 346	7 548	112 894

Fond eviduje ve sledovaném účetním období účast s rozhodujícím vlivem ve společnosti Real Luxembourg a.s. Výše investice je 246 582 tis. Kč (31.12.2023: 112 894 tis. Kč).

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

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

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Výsledná hodnota společnosti Real Luxembourg a.s. vyplývá z celkového součtu přeceněných hodnot majetku společnosti, od něhož je následně odečtena hodnota závazků. Na základě stanovení hodnot jednotlivých položek aktiv a závazků společnosti Real Luxembourg a.s. byla určena celková hodnota společnosti Real Luxembourg a.s. majetkovým způsobem na principu reálných hodnot, kterou uvádí následující tabulka:

Položka (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	4 352	269 126
Zásoby	3 719	1 921
Dlouhodobé pohledávky	106 669	99 934
Krátkodobé pohledávky	33 372	30 831
Peněžní prostředky	598	598
Časové rozlišení aktiv	539	539

AKTIVA CELKEM	149 249	402 948
Rezervy	0	0
Dlouhodobé závazky	99 810	99 810
Krátkodobé závazky	56 556	56 556
Časové rozlišení pasiv	0	0

PASIVA CELKEM	156 366	156 366
Hodnota Real Luxembourg a.s. stanovená majetkovou metodou na principu reálných hodnot	-7 117	246 582

přehled ocenění dceřiných společností vlastníka Real Luxembourg a.s.

korporace	výše ocenění / tis Kč	vlastník	vlastnický podíl v %
Bydlení Starokolínská s.r.o.	77	Real Luxembourg a.s.	100%
Bydlení Zbuzany s.r.o.	1 983	Real Luxembourg a.s.	50%
Bytový dům Zádušní s.r.o.	10 397	Real Luxembourg a.s.	50%
Domo Invest s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
Horovo náměstí 2 s.r.o.	3 313	Real Luxembourg a.s.	100%
Husitská 60 s.r.o.	21 810	Real Luxembourg a.s.	100%
Nebušice Asset s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
Oldřichova 42 s.r.o.	3 876	Real Luxembourg a.s.	49%
Plzeňská 78 s.r.o.	9 703	Real Luxembourg a.s.	50%
Půdní fond Československý s.r.o.	1 763	Real Luxembourg a.s.	100%
Rezidence Ctiradova s.r.o.	4 349	Real Luxembourg a.s.	100%
Rezidence Na Mokřině s.r.o.	10 134	Real Luxembourg a.s.	100%
Rezidence Výhledy Podolí s.r.o.	4 582	Real Luxembourg a.s.	100%
RL development AB s.r.o.	3 404	Real Luxembourg a.s.	49%
RL development D s.r.o.	4 741	Real Luxembourg a.s.	100%
RL development E a.s.	1 616	Real Luxembourg a.s.	50%
RL development I s.r.o.	44 174	Real Luxembourg a.s.	100%
RL development M s.r.o.	399	Real Luxembourg a.s.	50%
RL Immo 10 s.r.o.	831	Real Luxembourg a.s.	5%
Dům U Tyrše s.r.o.	5 655	Real Luxembourg a.s.	100%
Elišky Přemyslovny 428 s.r.o.	14 463	Real Luxembourg a.s.	100%
Bytový dům Jablonského 1 s.r.o.	21 075	Real Luxembourg a.s.	100%
Kolmá 5 s.r.o.	22 924	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 9 s.r.o.	536	Real Luxembourg a.s.	49%
RL Storages s.r.o.	3 179	Real Luxembourg a.s.	100%
Rostislavova 11 s.r.o.	1 940	Real Luxembourg a.s.	100%
Slavojova 12 s.r.o.	4 545	Real Luxembourg a.s.	100%
Velehradská 24 s.r.o.	37 447	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Finco 11 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	10/67
RL Immo 11 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
Musílkova 39 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 16 s.r.o.	1	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 17 s.r.o.	1	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 18 s.r.o.	1	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 19 s.r.o.	1	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Immo 20 s.r.o.	1	Real Luxembourg a.s.	100%
Zahrady Zbraslav s.r.o.	14 525	Real Luxembourg a.s.	100%
RL development Z s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	11925/20000
RL development S s.r.o.	993	Real Luxembourg a.s.	100%
RL development Q s.r.o.	70	Real Luxembourg a.s.	50%
RL development P s.r.o.	5 830	Real Luxembourg a.s.	49%
RL financing A s.r.o.	1 191	Real Luxembourg a.s.	9/13
RL Finco 16 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Finco 2 s.r.o.	309	Real Luxembourg a.s.	5%
RL Finco 4 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	43/183

RL Finco 15 s.r.o.	83	Real Luxembourg a.s.	18%
RL Finco 8 s.r.o.	7 204	Real Luxembourg a.s.	100%
Pivovarská 1 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
RL Finco 10 s.r.o.	0	Real Luxembourg a.s.	100%
Celkem	269 126		

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 26.04.2023	0	0
Pořízení	105 346	0
Zisk/ztráta z přecenění	7 548	0
Reálná hodnota k 31.12.2023	112 894	0
Zisk/ztráta z přecenění	133 688	0
Reálná hodnota k 31.12.2024	246 582	0

7.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	2024	2023
Závazky vůči dodavatelům	224	513
Dohadné položky pasivní	387	227
Závazky z upsání investičních akcií	1 150	0
Celkem	1 761	740

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohady na audit ve výši 284 tis. Kč (31.12.2023: 150 tis. Kč), služby depozitáře ve výši 61 tis. Kč (31.12.2023: 61 tis. Kč), služby za obhospodařování ve výši 26 tis. Kč (31.12.2023: 0 tis. Kč) a úschovu cenných papírů ve výši 16 tis. Kč (31.12.2023: 16 tis. Kč).

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

7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2024	2023
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 01.01.2024/26. 04.2023	740	0
Reálná hodnota k 01.01.2024/26. 04.2023	740	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	27 182	214 707
Odúčtování finančních závazků z toho:	26 161	213 967
- Splatná hodnota závazku	26 161	213 967
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31.12.2024/31.12.2023	1 761	740
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31.12.2024/31.12.2023	1 761	740

7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.6.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 127 195 tis. Kč (31.12.2023: 106 296 tis. Kč).

Ks	2024	2023
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	20 127 515	0
Počet odkoupených investičních akcií PPIA v období	0	0
Počet investičních akcií PPIA na konci období	20 127 515	0
Počet investičních akcií PIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	419 266	0
Konverze investičních akcií PIA v období	1 052 900	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 472 166	0
Počet investičních akcií VIA na začátku období	106 303 718	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	106 303 718
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Konverze investičních akcií VIA v období	-1 000 000	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	105 303 718	106 303 718

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

7.6.2. 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	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2024	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	5 858	0
Celkem k 31.12.	5 858	0

Fond ve sledovaném období vykazuje zisk ve výši 132 170 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za účetní období fondu převést na účet nerozdělený zisk fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období od 26.04.2023 do 31.12.2023 byl v plné výši 5 858 tis. Kč převeden na účet nerozdělený zisk minulých let.

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

7.7. Základní kapitál

K 31. 12. 2024 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč (31.12.2023: 100 tis. Kč).

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

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

7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené ztráty z předchozích období.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2024	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-1	0
Celkem k 31.12.	-1	0

Fond ve sledovaném období vykazuje nulový hospodářský výsledek. Výsledek hospodaření účetního období od 26.04.2023 do 31.12.2023 byl v plné výši -1 tis. Kč převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	1 214	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-56	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	133 688	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	134 846	0
Finanční závazky					
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	38	0
Správní náklady	0	0	0	-2 714	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-2 676	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	132 170	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2024	26.04.-31.12.2023
Výnosy z úroků	1 214	0
z vkladů	31	0
z úvěrů a zápůjček	1 183	0
Čistý úrokový výnos	1 214	0

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů.

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	26. 04.-31. 12. 2023
Výnosy z poplatků a provizí	38	0
Za zprostředkovatelskou činnost	38	0
Náklady na poplatky a provize	-56	9
Ostatní	-56	-9
Celkem	-18	-9

Fond realizoval výnosy za zprostředkovatelskou činnosti z úpisu investičních akcií ve výši 38 tis. Kč. Zároveň evidoval náklady ze zprostředkovatelské činnosti ve výši 38 tis. Kč.

Fond ve sledovaném období evidoval náklady za vedení bankovních účtů ve výši 18 tis. Kč (26.4.-31.12.2023: 8 tis. Kč, z toho neinvestiční část jmění Fondu 1 tis. Kč).

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2024	26. 04.-31. 12. 2023
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	133 688	7 548
Celkem	133 688	7 548

Fond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 133 688 tis. Kč (26.04.-31.12.2023: 7 548 tis. Kč). Jedná se o oceňovací rozdíl z přecenění obchodního podílu.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	133 688	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	133 688	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	133 688	0

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2024	26. 04.-31. 12. 2023
Ostatní provozní náklady	0	1
Celkem	0	1

Fond ve minulém účetním období eviduje náklady za poštovné ve výši 1 tis. Kč.

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

8.6. Správní náklady

tis. Kč	2024	26. 04.-31. 12. 2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	436	151
- náklady na povinný audit účetní závěrky	436	151
Právní a notářské služby	29	37
Odměna za výkon funkce	143	225
Služby depozitáře	726	424
Odměna za administrativní služby	1 200	776
Náklady na propagaci a reklamu	91	0
Náklady na daňové poradenství	24	0
Ostatní správní náklady	65	68
Celkem	2 714	1 681

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 65 tis. Kč (26.04.-31.12.2023: 68 tis. Kč), které se skládají z poplatků depozitáři za úschovu cenných papírů ve výši 63 tis. Kč (26.04.-31.12.2023: 36 tis. Kč), z poplatků LEI a ISIN ve výši 1 tis. Kč (26.04.-31.12.2023: 10 tis. Kč) a poštovné ve výši 1 tis. Kč.

Fond v minulém účetním období evidoval poplatky obhospodařovateli za poskytnutí sídla a správu datových schránek ve výši 14 tis. Kč, které jsou ve sledovaném období evidovány v položce Odměna za výkon funkce, odměny za úpisy investičních akcií ve výši 6 tis. Kč a správního poplatku České národní bance a.s. ve výši 2 tis. Kč.

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

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	26.04.-31.12.2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	132 170	5 857
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	133 688	7 548
Daňově neodčitelné náklady	0	1 691
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	-1 518	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-1 518	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Fond vykázal za sledované období zisk ve výši 132 170 tis. Kč (26.04.-31.12.2023: 5 857 tis. Kč), který po odečtení výnosů nepodléhajících zdanění a daňově neuznatelných nákladů vykazuje nulový základ daně. Zálohy na daň z příjmů ve sledovaném období hrazeny nebyly.

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

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond nevykazuje k 31. 12. 2024 odložený daňový závazek ani odloženou daňovou pohledávku.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	267 083	112 993
Celkem	267 083	112 993

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

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

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 2 (dva) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech Akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Jednání investičního výboru řídí jeho předseda zvolený členy investičního výboru z řad jeho členů. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

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

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	1 217	0,46 %
Běžné účty		Celkem	1 217	0,46 %
Úvěry	kreditní, úrokové		19 284	7,22 %
Úvěry		Celkem	19 284	7,22 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	kreditní	Podíl Real Luxembourg a.s.	246 582	92,32 %
Účasti s rozhodujícím vlivem		Celkem	246 582	92,32 %
Celkový součet			267 083	100,00 %

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

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	246 582 x * 15 %	36 987	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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	1 761	0	0	1 761
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	265 223	0	265 223
Celkem k 31. prosinci	0	1 761	265 223	0	266 984

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

12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	19 284	0	1 217	0	20 501
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	19 284	0	1 217	0	20 501

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

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

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

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

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	1 217	1 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 284	19 284
Účasti s rozhodujícím vlivem	246 582	246 582
Celkem k 31. prosinci	267 083	267 083

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Ostatní pasiva	1 716	1 716
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	265 223	265 223
Celkem k 31. prosinci	266 984	266 984

Expozice Fondu na měnové riziko není žádná.

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

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

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

12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

12.3.8. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a

opatření, která Fond a investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

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

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

12.3.12. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Fond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle ZISIF, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Fond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.20. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

12.3.21. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.22. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režimu spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Fondu.

12.3.23. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. 12. 2024.

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	1 217	1 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	19 284	19 284
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	246 582	246 582
Celkem k 31. prosinci	0	0	267 083	267 083
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	1 761	1 761
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 761	1 761

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	99	99
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	112 894	112 894
Celkem k 31. prosinci	0	0	112 993	112 993
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	740	740
Celkem k 31. prosinci	0	0	740	740

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substancí). 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	1 217	DCF Model	PRIBOR
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 284	DCF Model	PRIBOR
Účasti s rozhodujícím vlivem	246 582	Majetková metoda na bázi tržních hodnot	Finanční výkazy, tržní data, výpis z katastru nemovitostí
Závazky			
Ostatní pasiva	1 761	DCF Model	PRIBOR

Účast s rozhodujícím vlivem je oceněna pomocí majetkové metody na bázi tržních hodnot.

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 01.01.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	99	0	0	52 120	0	0	-51 002	0	1 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	19 284	0	0	0	0	19 284
Účasti s rozhodujícím vlivem	112 894	133 688	0	0	0	0	0	0	246 582
Celkem aktiva	112 993	133 688	0	71 404	0	0	-51 002	0	267 083
Závazky									
Ostatní pasiva	740	0	0	27 182	0	0	-26 161	0	1 761
Celkem závazky	740	0	0	27 182	0	0	-26 161	0	1 761

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 26.4.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	100	0	0	950	0	0	951	0	99
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	7 548	0	105 346	0	0	0	0	112 894
Celkem aktiva	100	7 548	0	106 296	0	0	951	0	112 993
Závazky									
Ostatní pasiva	0	0	0	214 707	0	0	213 967	0	740
Celkem závazky	0	0	0	214 707	0	0	213 967	0	740

14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	Real Luxembourg a.s.
Sídlo:	Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Zastavárenská činnosti a maloobchod s použitým zbožím Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě Ubytovací služby Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Pronájem a půjčování věcí movitých Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Projektování pozemkových úprav Poskytování technických služeb Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Správa majetkových účastí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	149 249 tis. Kč

Ve sledovaném účetním období neproběhly žádné transakce vůči osobám s rozhodujícím vlivem.

14.2. Osoby ovládající

Jméno:	Radek Slabyhoud
Bytem:	Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládání:	50 % přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	50 % přímý podíl 50 % nepřímý podíl od 12.03.2024

Jméno:	Petr Srb (do 12.03.2024)
Bytem:	Hybernská 1012/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	50 % přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	50 % přímý podíl

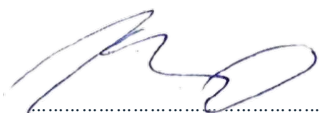
Pan Radek Slabyhoud vlastní vedle zakladatelských akcií i 1 052 900 ks Prioritních investičních akcií a 53 227 081 ks Výkonnostních investičních akcií. Prostřednictvím společnosti RL Holdings I s.r.o. vlastní 53 076 637 ks Výkonnostních investičních akcií.

15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu.

Od 01.05.2025 došlo ke změně osoby zástupce člena představenstva společnosti AVANT investiční společnosti, a.s. z pana Ing. Pavla Hoffmana na pana JUDr. Petra Krátkého.

Sestaveno dne: 17.9.2025



JUDr. Petr Krátký

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT 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:	Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.
IČO:	192 86 368
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha

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 AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Jméno: **Radek Slabyhoud**
 Dat. nar.: 01.06.1993
 Bytem: Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby a nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: **MediaProstorCZ s.r.o.**
 IČO: 290 19 893
 Sídlo: Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Paid Art s.r.o.**
 IČO: 023 12 999
 Sídlo: Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Paid Art s.r.o.

Název osoby: **TADEMA s.r.o.**
 IČO: 256 27 651
 Sídlo: Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Paid Art s.r.o.

Název osoby:	Půdní Fond Československý s.r.o.
IČO:	079 49 804
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Půdní Fond Československý s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Půdní Fond Československý s.r.o.
Název osoby:	RL Asset Management s.r.o.
IČO:	079 50 560
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti RL Asset Management s.r.o.
Název osoby:	RL správa nemovitostí s.r.o.
IČO:	079 50 586
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti RL správa nemovitostí s.r.o.
Název osoby:	Office Support s.r.o.
IČO:	087 31 438
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Office Support s.r.o.
Název osoby:	ČFHS Leasing Financing s.r.o.
IČO:	087 31 489
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ČFHS Leasing Financing s.r.o.
Název osoby:	RL development E a.s.
IČO:	093 75 201
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ČFHS Leasing Financing s.r.o.

Název osoby:	RL financing A s.r.o.
IČO:	096 57 801
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 69,23 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL financing A s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 69,23 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL financing A s.r.o. osoby:
Název:	RL development I s.r.o.
IČO:	097 44 428
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development I s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development I s.r.o.
Název osoby:	RL Constructions s.r.o.
IČO:	089 18 571
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 66 % podíl na základním kapitálu společnosti RL Constructions s.r.o.
Název osoby:	RL development D s.r.o.
IČO:	089 14 621
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development D s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development D s.r.o.

Název osoby:	ADMATIQ s.r.o.
IČO:	052 10 402
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ADMATIQ s.r.o.
Název osoby:	Prague Car Sharing s.r.o.
IČO:	051 85 157
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Dantoya Car Management s.r.o.
IČO:	052 97 613
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dantoya Car Management s.r.o.
Název osoby:	Česká Finanční a Hypoteční Společnost s.r.o.
IČO:	054 09 802
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Česká Finanční a Hypoteční Společnost s.r.o.
Název osoby:	Real Luxembourg a.s.
IČO:	049 11 903
Sídlo:	Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s.
Název osoby:	Lakeland Operations s.r.o.
IČO:	049 68 701
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Lakeland Operations s.r.o.
Název osoby:	Drivers 4 Drivers s.r.o.
IČO:	054 38 055
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dantoya Car Management s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Drivers 4 Drivers s.r.o.

Název osoby:	Wabacoo Management s.r.o.
IČO:	053 65 783
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dantoya Car Management s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Wabacoo Management s.r.o.
Název osoby:	White Coast Services s.r.o.
IČO:	053 65 911
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dantoya Car Management s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti White Coast Services s.r.o.
Název osoby:	OnWave Corp s.r.o.
IČO:	053 65 911
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dantoya Car Management s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti OnWave Corp s.r.o.
Název osoby:	RL development M s.r.o.
IČO:	099 28 197
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development M s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development M s.r.o.
Název osoby:	RL development P s.r.o.
IČO:	099 89 790
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development P s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development P s.r.o.

Název osoby:	RL development Q s.r.o.
IČO:	106 79 413
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development Q s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development Q s.r.o.
Název osoby:	RL development K s.r.o.
IČO:	097 29 879
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 8 s.r.o., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development K s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 8 s.r.o., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development K s.r.o.
Název osoby:	Build Solutions s.r.o.
IČO:	106 71 307
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Build Solutions s.r.o.
Název osoby:	RL equity 3 s.r.o.
IČO:	108 44 996
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	RL equity 2 s.r.o.
IČO:	108 44 953
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	RL equity 1 s.r.o.
IČO:	108 44 937
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Swiss Reality s.r.o.
IČO:	117 28 477
Sídlo:	Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 1 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Swiss Reality s.r.o.
Název osoby:	Horovo náměstí 2 s.r.o.
IČO:	118 44 027
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Horovo náměstí 2 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Horovo náměstí 2 s.r.o.
Název osoby:	Nebušice Asset s.r.o.
IČO:	118 43 756
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Nebušice Asset s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Nebušice Asset s.r.o.
Název osoby:	RL development S s.r.o.
IČO:	109 73 141
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development S s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development S s.r.o.
Název osoby:	RL Finco 5 s.r.o.
IČO:	140 30 772
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 5 s.r.o.

Název osoby:	RL development Z s.r.o.
IČO:	140 31 302
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 59,63 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development Z s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 59,63 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development Z s.r.o.
Název osoby:	RL development AB s.r.o.
IČO:	140 53 918
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development AB s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL development AB s.r.o.
Název osoby:	Claygate Companies s.r.o.
IČO:	140 37 297
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	RS Collection s.r.o.
IČO:	142 68 761
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	RL Finco 10 s.r.o.
IČO:	170 54 206
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 10 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 10 s.r.o.

Název osoby:	RL Finco 8 s.r.o.
IČO:	143 39 773
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 8 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 8 s.r.o.
Název osoby:	RRJD a.s.
IČO:	171 66 497
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 33,33 % podílu na základním kapitálu společnosti RRJD a.s.
Název osoby:	Domo Invest s.r.o.
IČO:	177 06 793
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Domo Invest s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Domo Invest s.r.o.
Název osoby:	Rostislavova 11 s.r.o.
IČO:	177 06 661
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rostislavova 11 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rostislavova 11 s.r.o.

Název osoby:	Oldřichova 42 s.r.o.
IČO:	177 06 726
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Oldřichova 42 s.r.o. a má 14,93 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 11 s.r.o., která má 51 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Oldřichova 42 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50% podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Oldřichova 42 s.r.o. a má 14,93 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 11 s.r.o., která má 51 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Oldřichova 42 s.r.o.
Název osoby:	Bydlení Starokolínská s.r.o.
IČO:	175 30 181
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bydlení Starokolínská s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bydlení Starokolínská s.r.o.
Název osoby:	Real Luxembourg Management s.r.o.
IČO:	175 29 590
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL equity 3 s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg Management s.r.o.
Název osoby:	Rezidence Ctiradova s.r.o.
IČO:	177 62 120
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Ctiradova s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Ctiradova s.r.o.

Název osoby:	Air Companies s.r.o.
IČO:	177 22 217
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Air Companies s.r.o.
Název osoby:	RL Holdings I s.r.o.
IČO:	178 38 495
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Slavojova 12 s.r.o.
IČO:	178 38 452
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Slavojova 12 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Slavojova 12 s.r.o.
Název osoby:	Plzeňská 78 s.r.o.
IČO:	195 96 278
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Plzeňská 78 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Plzeňská 78 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 33,33 % podílu na základním kapitálu společnosti RRJD a.s., která má 10 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Plzeňská Capital s.r.o., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Plzeňská 78 s.r.o.
Název osoby:	Real Luxembourg Financing a.s.
IČO:	194 93 215
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti Claygate Companies s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Air Companies s.r.o.

Název osoby:	Pivovarská 1 s.r.o.
IČO:	199 06 391
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Pivovarská 1 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Pivovarská 1 s.r.o.
Název osoby:	RL Finco 16 s.r.o.
IČO:	199 59 796
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 16 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Finco 16 s.r.o.
Název osoby:	Husitská 60 s.r.o.
IČO:	199 59 851
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Husitská 60 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Husitská 60 s.r.o.
Název osoby:	Bydlení Zbuzany s.r.o.
IČO:	199 79 851
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bydlení Zbuzany s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bydlení Zbuzany s.r.o.

Název osoby:	Velehradská 24 s.r.o.
IČO:	210 32 564
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Velehradská 24 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Velehradská 24 s.r.o.
Název osoby:	Bytový dům Zádušní s.r.o.
IČO:	210 32 530
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Zádušní s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 50 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Zádušní s.r.o.
Název osoby:	Rezidence Na Mokřině s.r.o.
IČO:	210 32 459
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Na Mokřině s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Na Mokřině s.r.o.
Název osoby:	RL Immo 9 s.r.o.
IČO:	215 02 714
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 9 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 49 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 9 s.r.o.

Název osoby:	RL Immo 11 s.r.o.
IČO:	215 02 889
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 11 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 11 s.r.o.
Název osoby:	Musílkova 39 s.r.o.
IČO:	215 02 901
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Musílkova 39 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Musílkova 39 s.r.o.
Název osoby:	Rezidence Výhledy Podolí s.r.o.
IČO:	213 96 396
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Výhledy Podolí s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Výhledy Podolí s.r.o.
Název osoby:	Bytový dům Jablonského 1 s.r.o.
IČO:	213 96 124
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Jablonského 1 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Jablonského 1 s.r.o.

Název osoby:	Kolmá 5 s.r.o.
IČO:	213 96 205
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Kolmá 5 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Kolmá 5 s.r.o.
Název osoby:	RL Immo 16 s.r.o.
IČO:	222 46 002
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 16 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 16 s.r.o.
Název osoby:	RL Immo 17 s.r.o.
IČO:	222 46 045
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 17 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 17 s.r.o.
Název osoby:	RL Immo 20 s.r.o.
IČO:	222 46 169
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 20 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 20 s.r.o.

Název osoby:	RL Immo 18 s.r.o.
IČO:	222 46 088
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 18 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 18 s.r.o.
Název osoby:	RL Immo 19 s.r.o.
IČO:	222 46 126
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 19 s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Immo 19 s.r.o.
Název osoby:	RL Storages s.r.o.
IČO:	216 96 900
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Storages s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti RL Storages s.r.o.
Název osoby:	Zahrady Zbraslav s.r.o.
IČO:	218 37 511
Sídlo:	Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Zahrady Zbraslav s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100 % přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50 % podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Zahrady Zbraslav s.r.o.

Název osoby: **Dům U Tyrše s.r.o.**
 IČO: 218 37 449
 Sídlo: Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Dům U Tyrše s.r.o. a současně nepřímo prostřednictvím 100% přímého podílu na základním kapitálu společnosti RL Holdings I s.r.o., která vlastní 50% podíl na základním kapitálu Fondu, který má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Real Luxembourg a.s., která má 100 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti Dům U Tyrše s.r.o.

Způsob a prostředky ovládaní

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

c) 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
Bydlení Zbuzany s.r.o.	Smlouva o úvěru	13.02.2024	Úvěr	Úrok
Real Luxembourg a.s.	Smlouva o úvěru	03.09.2024	Úvěr	Úrok
Bytový dům Zádušní s.r.o.	Smlouva o úvěru	10.10.2024	Úvěr	Úrok

d) 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
Radek Slabyhoud	Smlouva o převodu akcií ve společnosti Real Luxembourg a.s.	28.04.2023	Výkonnostní investiční akcie (VIA)	Vlastnické právo k akciím ve společnosti
Petr Srb	Smlouva o převodu akcií ve společnosti Real Luxembourg a.s.	28.04.2023	Výkonnostní investiční akcie (VIA)	Vlastnické právo k akciím ve společnosti
Bydlení Zbuzany s.r.o.	Smlouva o úvěru	13.02.2024	Úvěr	Úrok
Real Luxembourg a.s.	Smlouva o úvěru	03.09.2024	Úvěr	Úrok
Bytový dům Zádušní s.r.o.	Smlouva o úvěru	10.10.2024	Úvěr	Úrok

e) **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. Pavel Hoffman

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

Dne: 29.03.2025

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 podíl ve společnosti Real Luxembourg a.s.	105 346	246 582
Smlouva o úvěru Bydlení Zbuzany s.r.o. (jistina: 8 400 tis. Kč, úroky: 963 tis. Kč)	9 363	9 363
Smlouva o úvěru Bytový dům Zádušní s.r.o. (jistina: 5 400 tis. Kč, úroky 150 tis. Kč)	5 550	5 550
Smlouva o úvěru Real Luxembourg a.s. (jistina: 4 300 tis. Kč, úroky 71 tis. Kč)	4 371	4 371