



Pololetní finanční zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a. s.
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	7
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	16
e) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	16
f) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	16
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	17
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě	19
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	20
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	21

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PROPERITY FUND SICAV, a. s., IČO: 085 31 641, se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	PROPERITY FUND SICAV, a. s.
Sídlo	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	085 31 641
LEI	315700ZVXPEN70EL5V09
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8240
Vznik Fondu	19. 9. 2019
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:	114 590 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 tis. Kč (z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	114 490 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	100 000 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 9. 2. 2021 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PROPERI. SICAV-PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008044690
Počet akcií k 30. 6. 2023	26 310 249 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 000 000 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem.

Fond v Účetním období pokračoval v aktivaci své investiční činnosti navazující na dlouholeté zkušenosti jeho zakladatele v oblasti developmentu nemovitostí.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do nemovitostí, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice. Investice Fondu nejsou geograficky koncentrovány. Převážná část investic bude realizována na území Evropské unie.

Z hlediska investic se Fond v Účetním období geograficky zaměřil na nemovitosti a developerské projekty na území České republiky.

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

V průběhu účetního období fond pokračoval ve své investiční činnosti.

Obchodní podíl v inženýrské společnosti AZ PROPERITY, s.r.o.

Fond v roce 2021 získal do svého majetku 100 % obchodního podílu ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. Společnost je zaměřena na inženýrskou činnost jak v rámci skupiny, tak pro externí investory. V Účetním období společnost AZ PROPERITY s.r.o. nerealizovala žádné významnější transakce. Vzhledem k potřebě zajištění řízení dvou nových klíčových developerských projektů NAD ARBORETEM a CENTROPOLIS (blíže viz odstavec Akvizice developerských projektů níže) Fond ze strany dceřiné společnosti předpokládá řízení obou developerských projektů a smluvní poskytování příslušných poradenských a konzultačních služeb.

Fond v rámci vytyčené strategie společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. hodlá těžit z jejich dlouhodobých zkušeností a know-how v oblasti řízení developerských projektů a z partnerské spolupráce se zkušenými freelancery, a to jak při realizaci vlastních developerských projektů, tak z její činnosti pro třetí strany.

Společnost AZ PROPERITY, s.r.o. vlastní nemovitosti, kancelářské prostory pořízené v rámci Fondem realizovaného developerského projektu Hippokrates, které budou poskytovat zázemí pro další aktivity v rámci aktuálně připravovaných a budoucích developerských projektů fondu. Prostory byly pořízeny rovněž s cílem pozdějšího případného prodeje s tím, že Fond očekává růst jejich hodnoty v čase.

Výnosové nemovitosti v projektu Hippokrates

Fond v roce 2021 realizoval developerský projekt „Novostavba domu Hippokrates v Brně“ situovaný v prestižní části města Brna „Masarykova čtvrť“ obsahující celkem 51 bytových a nebytových jednotek. Projekt byl dokončen, zkolaudován kolaudačním souhlasem z 31.3.2021 a z většiny rozprodán a v účetním období roku 2021 byl realizována i většina výnosů tohoto projektu.

V majetku fondu se nachází k datu zpracování Pololetní zprávy parkovací stání v počtu 6 ks a dále skladovací prostor situovaný v 1.NP. Z těchto nemovitostí dochází k hrazení nájmu a předpokládá se jejich budoucí prodej za vhodných podmínek s ohledem na poptávku a obecný růst hodnoty nemovitostí, který nastal od doby kolaudace objektu by takto mělo být kromě pravidelného výnosu být zajištěno další dodatečné zhodnocení k již dříve realizovanému výnosu projektu i poptávku v dané lokalitě.



Obrázek 1 Fotografie realizovaného projektu „Novostavba domu Hippokrates“.

Nemovitosti v obci Svratouch a realizace developerského projektu „Rekreační areál Svratouch“

Fond v říjnu 2021 uskutečnil investici do akvizice nemovitostí v katastrálním území a obci Svratouch v Pardubickém kraji. Ve stejném účetním období zahájil přípravu realizace developerského projektu s očekávanými výnosy v objemu 74,6 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023. Dokončení projektu po stránce realizační bylo splněno a projekt je k datu zpracování této zprávy dokončen a zkolaudován. U neprodaných jednotek zbývá realizovat vybavení podlah, interiérových dveří a obložení a dodávky sanity koupelen.

Bohužel negativní makroekonomická situace, trvající od minulého účetního období, vedla k ochlazení zájmu kupujících o rekreační objekty a došlo k výraznému propadu jejich prodeje. K ochlazení zájmu, kromě jiného, přispělo výrazné navýšení základní úrokové sazby v minulém účetním období ze strany ČNB, které značně snížilo dostupnost hypotečních úvěrů, které kupující v předchozích letech pro financování koupě hojně využívali. Tato situace trvá již řadu měsíců a ponecháním základní úrokové sazby ČNB ve shodné výši došlo prakticky ke zmrazení nemovitostního trhu. Celková inflace však začíná klesat a s velkou pravděpodobností dojde v příštím roce k postupnému snižování úrokových sazeb s předpokladem opětovného zvýšení objemu hypotečních úvěrů a rozhýbání nemovitostního trhu.

I přes uvedenou situaci dochází postupně k prodeji jednotlivých jednotek za vyšší než předpokládané ceny. Fond tak nadále očekává, že časový horizont rozprodeje projektu do jednoho roku po dokončení výstavby a kolaudaci bude dodržen.

Velkou výhodou je, že projekt není zatížen externím financováním a není zde tlak na prodej jednotek pod cenou či nutnost poskytování výrazných slev kupujícím z aktuálně nastavených prodejních cen.

Vývoj developerského projektu v čase:

Kupní smlouvou zde dne 9. 11. 2021 uzavřenou mezi Fondem a osobou Ing. Jiřího Maršálka byly s právní účinností ke dni 12. 11. 2021 převedeny předmětné nemovitosti za cenu 10 mil. Kč stanovenou jako cenu obvyklou znaleckým posudkem zpracovaným externí znalkyní a dále revidovaným interním znalcem Administrátora Fondu.

Pro zajištění managementu developerského projektu byla uzavřena Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb mezi společnostmi TDing s.r.o. a fondem ze dne 9. 11. 2021. Smlouva zajišťuje pro Fond realizaci developerského projektu v souladu s investičním záměrem a zajišťuje také záruky za kvalitu vyhotovení díla, které je realizováno skrze dílčí dodávky zasmluvněné s odbornými subjekty samostatnými smlouvami.

Cílem Fondu bylo a je navýšení hodnoty majetku a realizace zisku z developerského projektu se záměrem následně reinvestice zisku do budoucích nemovitostních akvizic. Plánovaný zisk z projektu je 10,6 mil. Kč. Tento zisk je kalkulován v konzervativní výši a Fond předpokládá dosažení zisku vyššího při současném dodržení kvalitativních a nákladových předpokladů.

Cca 85 % celkových předpokládaných nákladů projektu bylo k 30. 6. 2023 již vyfakturováno a daří se dodržovat stanovené nákladové rámce při prodeji jednotek za vyšší částky, než byl úvodní předpoklad, Oproti úvodnímu předpokladu celkového výnosu z prodeje v objemu 74,67 mil. Kč před zdaněním jsou nyní realizovány prodeje jednotek za 69,06 mil. Kč. Původně byla uvažována souhrnná prodejní cena 57,08 mil. Kč a oproti původnímu předpokladu tak došlo k navýšení o 14,02 mil. Kč (údaje bez DPH).

Vzhledem k pokračujícímu celkovému ochlazení na realitním trhu v ČR, kombinaci vysoké inflace, konfliktu na Ukrajině a vysoké míry ekonomické nejistoty probíhají prodeje pomalejším tempem, než tomu bylo zvykem v předchozích obdobích u obdobných projektů developera. Současně však platí, že existuje malá nabídka kompletně konstruovaných projektů s vysokou přidanou hodnotou v lokalitě Vysočiny. I přes pomalejší prodej tak bylo díky pečlivé kontrole stavebních nákladů možné dodržet kladný cash-flow projektu.



Obrázek 2 Vizualizace plánovaného projektu „Rekreační areál Svratouch“



Obrázek 2 fotografie projektu „Rekreační areál Svratouch“

Financování společností PROPERITY Salaso, s.r.o., nositele developerského projektu

Fond pokračoval ve financování společnosti PROPERITY Salaso, s.r.o. s krátkodobým cílem získání dodatečných výnosů a příjmů prostřednictvím úvěru v objemu jistiny 26,9 mil. Kč.

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosu a zisku z budoucího developerského projektu, do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Salaso, s.r.o. Projekt bude realizován v Brně na pozemcích při ulici Měříčkova, což je lukrativní lokalita v městské části Brno-Řečkovice. Bohužel v rámci ÚR došlo k odvolání sousedů i přes předjednání záměru a aktuálně je přepracováván projekční záměr ve smyslu připomínek a vypořádání. Souběžně běží odvolací řízení. Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností se tak posouvá po vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení v Q4/2024.



Obrázek 4 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY Salaso, s.r.o. při ulici Měříčkova – Brno.

Financování společnosti PROPERITY Meander, s.r.o., nositele developerského úvěru

Fond financoval do 31.5.2023 společnost PROPERITY Meander, s.r.o. s krátkodobým cílem získání dodatečných výnosů a příjmů prostřednictvím úvěru v objemu jistiny 22,09 mil. Kč. Dne 31.5.2023 byl tento úvěr postoupen zpět Ing. Jiřímu Maršálkovi za úplatu ve výši jistiny se současným započtením proti kupní ceně za pořizovaný obchodní podíl ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o. (mateřskou společností developerského projektu NAD ARBORETEM). Na základě strategického rozhodnutí došlo k ustoupení Fondu od financování společnosti PROPERITY Meander, s.r.o.

Společnost usiluje o získání územního rozhodnutí, které proběhlo fází odvolání, které bylo znovu podáno v doplněné formě. V budoucnu není vyloučeno, že se fond bude ve společnosti opět finančně podílet. Předpoklad získání kapitálové kontroly ve společnosti je nyní navázán na dokončení projektu NAD ARBORETEM a současně na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Předpokládá se tedy posun do roku 2025.

Pozemky v městské části Brno-Komín za účelem realizace budoucího developerského projektu

Pozemky v městské části Brno-Komín získané v říjnu 2020 od Ing. Jiřího Maršálka se záměrem výstavby budoucího developerského projektu.

V rámci přípravy realizace developerského projektu polyfunkčního domu (bydlení a ubytování), nazvaného „NOVOSTAVBA k bydlení a ubytování KOMÍN PASTVINY, Brno“, Fond uzavřel smlouvu s manažerem developerského projektu za účelem jeho komplexního řízení.

Očekávané výnosy z projektu jsou ve výši 41 mil. Kč. V rámci územního řízení proběhlo v Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi úpravy projekčního řešení z důvodu odvolání obyvatel sousedního bytového domu a ve snaze vyhovět a zapracovat opodstatněné připomínky obyvatel sousedního domu.

Krátkodobým cílem je získání výnosů a příjmů Fondu z nájemní smlouvy na pronájem pozemku se společností PROPERITY, s.r.o., s výnosem ve výši 15 tis. Kč měsíčně.



Obrázek 6 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

Akvizice developerských projektů NAD ARBORETEM a CENTROPOLIS a související pořízení obchodních podílů ve společnostech, v jejichž aktivech se nachází developerské projekty.

V rámci rozvoje své investiční aktivity, Fond v Účetním období dokončil plánovanou akvizici developerského projektu NAD ARBORETEM, realizovaného v aktivech společnosti [AP PROPERITY s.r.o.](#), a to formou koupě obchodního podílu v mateřské společnosti [PROPERITY AGORA s.r.o.](#), která, prostřednictvím přímého 100% podílu ve společnosti [Properity Arboretum s.r.o.](#), kontroluje 100% obchodní podíl ve společnosti AP PROPERITY s.r.o. vlastníci nemovitosti a developerský projekt NAD ARBORETEM. Realizace akvizice projektu NAD ARBORETEM se díky návaznostem na řešení externího bankovního financování projektu podařila až k 31.3.2023.

Fond v Účetním období rovněž zahájil přípravu akvizice druhého developerského projektu CENTROPOLIS, a to prostřednictvím restrukturalizační fúze sloučením se společností [PROPERITY NS sever s.r.o.](#)

U obou developerských projektů byla v Účetním období zahájena příprava projektů restrukturalizační fúze sloučením, kdy jmění fúzí zanikajících společností přejde do Fondu jako společnosti nástupnické. Klíčovým cílem přeměny je umožnění kontroly nakládání s podkladovými aktivy tak, aby obhospodařovatel investičního fondu mohl zajistit odbornou péči, stejně tak i depozitář fondu mohl sledovat hospodaření přímo v investičním fondu efektivněji a důsledněji ve prospěch akcionářů Fondu než při realizaci investic prostřednictvím projektových společností.

Přínosem fúze je jak zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkové snížení finanční zátěže, tak získání finančních zdrojů od kvalifikované veřejnosti lépe než samostatnými společnostmi, čímž se zvýší síla a likvidita skupiny pro realizaci dalších investic i personální a odborné zázemí.



Obrázek 7 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY AGORA s.r.o. při ulici Třída Gen. Píky – „NAD ARBORETEM“.

Oba projekty mají k 30. 6. 2023 zajištěno externí financování formou bankovního developerského úvěru. Projekt NAD ARBORETEM u J&T Banka a projekt CENTROPOLIS u Trinity Bank. V následujícím účetním období druhé poloviny roku 2023 dochází k intenzivnímu jednání s financujícími bankami a dokončování obou projektů fúze a souvisejících dokumentů za účelem zajištění jejich zápisu do obchodního rejstříku, což bude podmíněno souhlasem obou financujících bank s projekty fúze a případnými podmínkami bank z těchto souhlasů vyplývajících.



Obrázek 8 Vizualizace plánovaného projektu CENTROPOLIS.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Jako emitent veřejně obchodovaných investičních akcií, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od kvalifikované veřejnosti, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií emitovaných k Fondu, přičemž veřejná obchodovatelnost na organizovaném trhu představuje alternativní způsob získání likvidity pro akcionáře, která umožňuje nezatěžovat vlastní likviditu Fondu.

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

Právo akcionářů na odkup investičních akcií ve stanovených termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu představuje u investic do developerských a nemovitostních projektů nebo majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou jejich nositelkami, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Důvodem je, že projekty jsou obvykle realizovány se střednědobým a delším časovým horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní.

Využití práva na odkup lze sice ve stanovách a statutu upravit tak, aby časově a finančně motivovalo k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu, splatností odkupu a výstupními srážkami), na druhou stranu takto nastavené parametry investiční akcie nemusí být dostatečně atraktivní pro potenciální nové investory.

Fond proto, jako emitent investičních akcií, zvolil veřejnou obchodovatelnost vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, který současně nezatěžuje likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu prostřednictvím sekundárního regulovaného trhu třetí osobě tak může být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s předmětnými akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcie, které akcionář prodává, nevykupuje samotný Fond).

Fond vnímá veřejně obchodované investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – Fondu umožňuje získat nové finanční prostředky pro svoji činnost od investorů bez zatěžování vlastní likvidity povinným odkupem akcií a akcionářům umožňuje přeměnit svoji investici do likvidní podoby prostřednictvím zobchodování svých akcií na organizovaném trhu burzy cenných papírů v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti).

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice v rámci nemovitostního trhu, a to převážně do developmentu nemovitostí a s nimi souvisejících dluhových nástrojů (úvěry a zápůjčky). Cílová aktiva a dlužníci Fondu mají ekonomickou expozici vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měl přímý dopad válečný konflikt na Ukrajině. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů jeho přímého dopadu.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, nárůstu nákladů na výstavbu, prodloužení termínů dokončení developerských projektů a jejich rozprodeje zákazníkům, což může vést ke snížení ziskovosti developerských úvěrů a k dočasnému snížení reálné hodnoty investičních a dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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. V době poklesu může Fond naopak těžit z možného snížení cen stavebních materiálů a prací.

V aktuální životní fázi Fond pokračuje ve zvyšování míry diverzifikace svých investic a připravuje akvizici dvou nových, výše charakterizovaných, developerských projektů NAD ARBORETEM a CENTROPOLIS. V rámci své investiční strategie Fond plánuje získávat i realizovat developerské projekty postupně, a tedy rozkládat riziko v čase. Fond své investice plánuje na horizontu pěti let. Cílem je portfolio složené z developerských projektů v různých fázích jejich realizace. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. V návaznosti lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

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 úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a z příjmů spojených s prodejem a pronájemem bytových a nebytových jednotek a pozemků. Úvěry jsou poskytovány v souvislosti s realizací, nebo akvizicí developerských projektů převážně v rámci ekonomicky spjaté skupiny. U aktuálně realizovaného developerského projektu „Rekreační areál Svratouch, Fond čelil stagnaci prodejů jednotek oproti původním předpokladům, což mělo vliv na průběžnou likviditu Fondu. Bližší informace k vývoji projektu jsou komentovány výše v odst. c) přehled investiční činnosti. Přes vzniklou situaci považujeme, i s přihlédnutím k vývoji projektu, riziko snížení likvidity Fondu za nízké.

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 spojené s dopady válečného konfliktu na Ukrajině.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť majetek Fondu je umístěn v souladu s jeho investiční strategií. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

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

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

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

V oblasti developmentu nemovitostí se v prvním pololetí 2023 projevuje souběh stabilizace cen nových nemovitostí a klesající dynamiky cen stavebních prací i materiálů, který bude pokračovat ve třetím čtvrtletí a zbytku roku 2023 (ČNB, Zpráva o měnové politice jaro 2023 a léto 2023 z 11.5.2023 a 10.8.2023).

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu. U konkrétních připravovaných developerských projektů se situace projevuje přímo prostřednictvím cen stavebních materiálů a prací a vyšší prodejních cen jednotek.

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

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

ke dni 27. 2. 2023 byl statut změněn tak, že proběhla aktualizace ESG klauzule.

e) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 5.

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

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

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

Po rozvahovém dni pokračovala příprava projektů fúze výše uvedených developerských projektů do aktiv Fondu.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	PROPERITY FUND SICAV, a. s.
IČO:	085 31 641
Sídlo:	Vinařská 580/17a Pisárky, 603 00 Brno

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

Kapitálově spřízněné strany

Jméno: Ing. Jiří Maršálek
 Dat. nar.: 9. února 1963
 Bytem: Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno

Osoby ovládané ovládanou osobou

Společnost	IČO	Podíl	Pozn.
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	100 %	Přímý podíl ovládané osoby
PROPERITY AGORA s.r.o.	292 87 693	100 %	Přímý podíl ovládané osoby
Properity Arboretum s.r.o.	117 74 771	100 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na PROPERITY AGORA, s.r.o.
AP PROPERITY s.r.o.	416 05 390	100 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na Properity Arboretum s.r.o.

Osoby, které mají vztah k ovládané osobě

Společnost	IČO	Podíl	Pozn.
PROPERITY Salaso, s.r.o.	022 01 411	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY, s.r.o.	255 78 251	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu podílu	31. 3. 2023	Úplata	Obchodní podíl
Ing. Jiří Maršálek	Ujednání o kupní ceně ke smlouvě o převodu podílu ze dne 31. 3. 2023	31. 3. 2023	Úplata	Obchodní podíl
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o postoupení pohledávky	18. 5. 2023	Pohledávka	Úplata
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	18. 5. 2023	-	-

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERITY s.r.o.	Dodatek č. 1 Nájemní smlouvy	4. 1. 2022	x	x
Ing. Jiří Maršálek	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o převodu vlastnického práva k nemovitostem Svratouch.	31. 1. 2022	x	x
AZ PROPERITY, s.r.o.	Nájemní smlouva	11. 4. 2022	Pronájem nemovitostí	Nájemné
AZ PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu	12. 4. 2022	x	x

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ
k 30. červnu 2023

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2023	31. 12. 2022
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	3 318	1 524
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		250 397	81 809
<i>Poskytnuté půjčky</i>	8.2	30 481	58 945
<i>Majetkové účasti</i>	8.3	219 916	22 864
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		503	983
<i>Obchodní pohledávky</i>	8.4	114	-
<i>Ostatní pohledávky</i>	8.4	72	78
<i>Pohledávka z titulu daně z příjmu</i>	8.4	317	905
Zásoby	8.5	45 633	60 226
Aktiva investiční celkem		299 851	144 542
Aktiva celkem		299 951	144 642
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	8.9	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		2 579	2 477
<i>Přijaté půjčky</i>	8.6	2 579	2 477
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		186 548	46 982
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	8.7	168 622	10 143
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	8.8	17 926	36 839
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	8.9	110 724	95 083
Závazky investiční celkem		299 851	144 542
Pasiva celkem		299 951	144 642

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) -
NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2023

	Pozn.	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		110 724	95 083
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		1 824	485
Odložená daň		-265	-198
Snížení hodnoty zásob		2 207	3 479
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		114 490	98 849

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
 a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ
 za období končící 30. června 2023

tis. Kč	1-6/2023		1-6/2022		
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	100	-	100
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 30. červnu		-	100	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		95 083	-	88 802	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	8.9	-	-	-	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	8.9	-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		15 641	-	7 905	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu		110 724	-	96 707	-

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2023

tis. Kč	Pozn.	1-6/2023	1-6/2022
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	9.1	13 453	10 733
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	9.2	2 908	-1 114
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	9.3	90	90
Osobní náklady	9.4	-39	-39
Poplatky depozitáři	9.5	-210	-212
Obhospodařování a administrace	9.5	-657	-655
Náklady na audit	9.5	-105	-90
Ostatní správní náklady	9.5	-315	-316
Opravné položky k zásobám	8.5	1 339	-
Zisk (ztráta) před zdaněním		16 464	8 397
Daň z příjmů	9.6	-823	-492
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		15 641	7 905
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		15 641	7 905
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		15 641	7 905
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o peněžních tocích - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2023

tis. Kč	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		15 641	7 905
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	8.4, 9.6	-823	492
Úrokové výnosy	9.2	-1 860	-2 078
Úrokové náklady	9.2	102	-
Opravné položky k zásobám	8.5	-1 339	-
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	9.2	-1 150	3 192
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	8.4	-108	-92
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	8.7, 8.8	-27 892	-8 959
Změna stavu zásob	8.5	15 932	-11 848
Zaplacené daně z příjmů		-235	-
		-86	-11 388
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.2	-	6 000
Přijaté úroky	8.2	1 880	2 204
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		1 880	-3 184
Peněžní toky z finanční činnosti			
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-	-
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		1 794	-3 184
Peněžní prostředky na začátku roku	8.1	1 624	7 973
Peněžní prostředky na konci roku	8.1	3 418	4 789

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky - NEAUDITOVANÁ

1. Všeobecné informace

PROPERITY FUND SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 20. srpna 2019 zařazen do seznamu investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) v České republice. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů vedených Českou národní bankou podle § 597 písm. b).

Obchodní firma:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodního rejstříku:	19. září 2019
Identifikační číslo:	085 31 641
Daňové identifikační číslo:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8240
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Účetní období:	1. 1. 2023 – 30. 6. 2023
Orgány společnosti k 30. červnu 2023:	
Statutární orgán – představenstvo	
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 30. listopadu 2020
Při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce
Dozorčí rada	
Člen dozorčí rady:	Ing. Jiří Maršálek den vzniku členství: 20. listopadu 2020
Změny v obchodním rejstříku	

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 30. června 2023

Zapísaný základní kapitál tvoří 100 000 ks zakladatelský akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapísaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníkem Fondu je Ing. Jiří Maršálek, který vlastní 100 000 ks zakladatelských akcií.

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

AVANT investiční společnost, a.s. (dále také jako „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo také „Management“)
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČ: 275 90 241

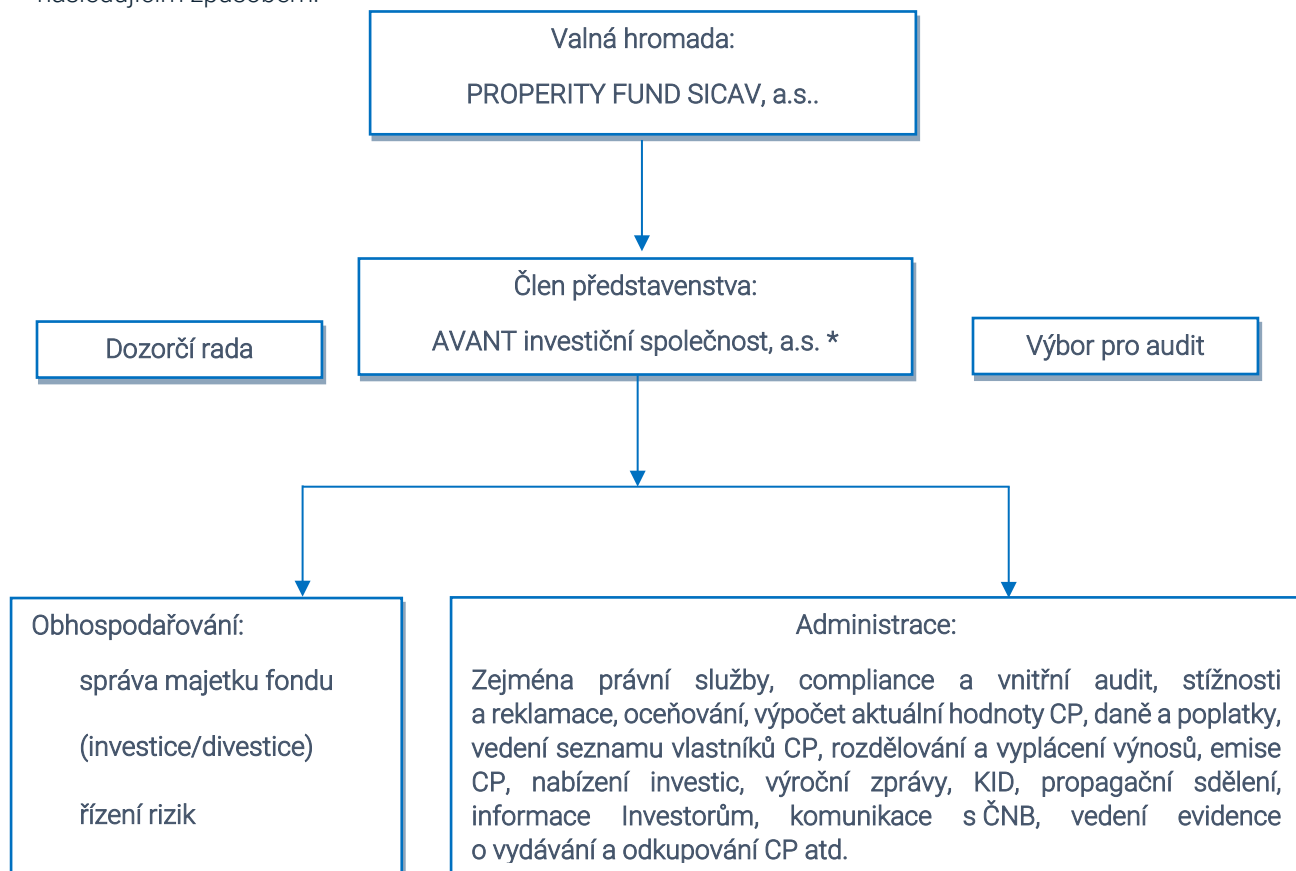
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období byla deponitářem Fondu společnost:

CYRRUS, a.s.
Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČ: 639 07 020

Organizační struktura

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 28. června 2022

Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 5.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 6

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat absolutního zhodnocení prostředků vložených investory, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě různých nepropojených majetkových hodnot. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Finanční výkazy, vyjma Výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

2.1. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou dle standardu IFRS 10 a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádný z dceřiných podniků Fondu neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

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

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

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

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- Investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností

Obchodní podíly a akcie soukromých společností jsou drženy ve středně až dlouhodobém horizontu korespondujícím s investiční strategií Fondu. Jsou nabývány výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. Částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí, Fond provede ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Investorům Fondu požadované zhodnocení investic ve středně až dlouhodobém horizontu.

V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené majetkové účasti nabídnuty k prodeji celé nebo části držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle činnosti cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.3. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

Standardsy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- Standard IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

3. Funkční měna a prezentační měna

Investoři Fondu jsou převážně z České republiky. Primární činností Fondu je investování do nemovitostí, účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů v rámci České republiky. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR.

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována Investorům v českých korunách. Investiční společnost považuje českou korunu za měnu, která nejméně vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. Používané účetní metody

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

6. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se zřídka rovnají souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje podstatné riziko, že způsobí významné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny níže.

6.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci konce roku), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například 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.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 12.

6.2 Ocenění zásob pro účely výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti ve smyslu ZISIF

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí.

Na výše uvedený majetek fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 ZISIF a skutečností, podle nějž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání a metody výnosové. Principem tržní metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů. Ocenění výnosovou metodou je použito 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

7. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

- Zásoby – jedná se segment spojený s výstavbou a prodejem bytových a nebytových prostor, tj. zásob.
- Finanční nástroje – jedná se o segment spojený s investicemi do finančních aktiv, tj. poskytnutých úvěrů a majetkových účastí.

Náklady, které nejsou přímo přiřaditelné jednomu ze segmentů jsou alokovány do provozních segmentů ve stejném poměru.

Informace o segmentech je možné k 30. červnu 2023 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	13 453	-	13 453
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	2 908	2 908
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	90	-	90
Osobní náklady	-20	-19	-39
Poplatky depozitáři	-105	-105	-210
Obhospodařování a administrace	-329	-328	-657
Náklady na audit	-53	-52	-105
Ostatní správní náklady	-157	-158	-315
Opravné položky k zásobám	1 339	-	1 339
Zisk (ztráta) před zdaněním	14 217	2 247	16 464
Daň z příjmů	-711	-112	-823
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění	13 506	2 135	15 641
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění	13 506	2 135	15 641
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	13 506	2 135	15 641

8. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

8.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	3 318	1 524
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 418	1 624

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách splatné na požádání.

Fond drží své peníze u České spořitelny, a. s., jež dosahuje LTD ratingu A1 k 30. červnu 2023 dle Moody's.

8.2 Poskytnuté půjčky

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
splatné od 1 roku do 5 let	33 014	62 628
Celkem poskytnuté půjčky	33 014	62 628
<i>z toho jistina</i>	33 025	62 620
<i>z toho úroky</i>	-11	8
Přecenění na reálnou hodnotu	-2 533	-3 683
Celkem reálná hodnota	30 481	58 945

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám poskytnutých úvěrů:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2023
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám - sestry	58 945	1 150	-	-	1 860	-1 880	-29 594	30 481
CELKEM	58 945	1 150	-	-	1 860	-1 880	-29 594	30 481

8.3 Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2022.

30. 6. 2023				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100%	9 052	22 864	13 812
PROPERITY AGORA s.r.o.	292 87 693	ČR	100%	197 052	197 052	0
Celkem				206 104	219 916	13 812

31. 12. 2022				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100%	9 052	22 864	13 812
Celkem				9 052	22 864	13 812

Fond ve sledovaném období eviduje pohyby týkající se majetkových účastí. V dubnu 2023 Fond realizoval nákup společnosti PROPERITY AGORA s. r. o. v pořizovací hodnotě 197 052 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje pohyb finančních investic s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2023
AZ PROPERITY, s.r.o.	22 864	-	-	-	-	-	-	22 864
PROPERITY AGORA s.r.o.	-	-	197 052	-	-	-	-	197 052
CELKEM	22 864	-	197 052	-	-	-	-	219 916

8.4 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	114	-
Jiné pohledávky	-	78
Daňové pohledávky	72	-
Pohledávky ze splatné daně z příjmů	210	731
Odložená daňová pohledávka	107	174
Celkem	503	983

Obchodní a jiné pohledávky představují ke konci sledovaného období přijaté zálohy projektu Svratouch.

Daňové pohledávky za rok 2023 představují pohledávku za Finančním úřadem z titulu daně z přidané hodnoty.

8.5 Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

K datu řádné účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u některých nemovitostí bylo shledáno snížení hodnoty, které bylo ve výkazu o úplném výsledku vykázáno v položce „Snížení hodnoty zásob“. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního období.

V souladu se statutem Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 838	2 823
Pořizovací hodnota zásob – projekt Komín	14 416	14 416
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svratouch	30 519	46 466
Snížení hodnoty zásob	-2 140	-3 479
Celkem	45 633	60 226

Významná část dokončeného projektu Hippokrates byla v průběhu roku 2021 rozprodána koncovým zákazníkům. Projekt Svratouch je ke konci sledovaného období ve fázi prodeje. Projekt Komín je ve fázi realizace projektu.

V průběhu sledovaného období došlo ke snížení opravené položky ve výši 1 339 tis. Kč.

8.6 Přijaté půjčky

Závazky z titulu přijatých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
splatné od 1 roku do 5 let	2 579	2 477
Celkem poskytnuté půjčky	2 579	2 477
<i>z toho jistina</i>	2 400	2 400
<i>z toho úroky</i>	179	77
Přecenění na reálnou hodnotu	-	-
Celkem reálná hodnota	2 579	2 477

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným peněžním a nepeněžním čerpáním či splátkám přijatých úvěrů.

8.7 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dodavatelé	963	9 295
Dohadné účty pasivní	201	305
Daňové závazky	-	543
Jiné závazky	167 458	-
Celkem	168 622	10 143

Daňové závazky za rok 2022 představují závazek za Finančním úřadem z titulu daně z přidané hodnoty. Jiné závazky představují výši nesplaceného podílu PROPERITY AGORA s.r.o.

8.8 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Přijaté zálohy – projekt Svratouch	17 926	36 839
Celkem	17 926	36 839

8.9 Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks kusových zakladatelských akcií ve formě na řad, tj. akcie na jméno, které dávají jejich vlastníkům zejména:

- 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.

Fond vydává kusové výkonnosti (VIA) a prioritní (PIA) investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

Investiční akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Výkonnostní i prioritní akcie byly plně splaceny.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a 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 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 a poslední výroční zprávy.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

V celých jednotkách	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Hodnota investiční akcie PIA	1,1786	1,1397
Hodnota investiční akcie VIA	83,4786	68,8631
Počet investičních akcií PIA na začátku období	26 310 249	26 310 249
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	26 310 249	26 310 249
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	1 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	1 000 000	

9. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

9.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Tržby z prodeje zásob	38 694	18 530
Náklady na prodané zásoby	-25 241	-7 797
Celkem	13 453	10 733

Zisk/ztráta z prodeje zásob představuje v roce 2023 zisk z prodeje jednotek projektu Svratouch a v roce 2022 zisk z prodeje jednotek projektu Hippokrates.

9.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Změny z přecenění finančních nástrojů	1 150	-3 192
Poskytnuté půjčky	1 150	-3 192
Výnosové úroky z toho:	1 860	2 078
Poskytnuté půjčky	1 860	2 078
Nákladové úroky z toho:	-102	-
Přijaté úvěry	-102	-
Celkem	2 908	-1 114

9.3 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

Fond na základě nájemní smlouvy pronajímá část pozemku projektu Hippokrates společnosti PROPERITY, s.r.o., která jej využívá pro marketingové a propagační účely.

Fond v rámci položky „Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb“ vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	90	90
Celkem	90	90

9.4 Osobní náklady

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Odměna za výkon funkce	39	39
Sociální a zdravotní pojištění	-	-
Celkem	39	39

Osobní náklady představují odměny za výkon funkce člena výboru pro audit.

9.5 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Služby depozitáře	-210	-212
Odměna za obhospodařování a administraci	-657	-655
Náklady na audit	-105	-90
Právní a notářské služby	-	-6
Ostatní správní náklady	-315	-310
Celkem	-1 287	-1 273

Ostatní správní náklady tvoří především zpracování znaleckého posudku ve výši 30 tis. Kč, účetní služby ve výši 199 tis. Kč a ostatní daně a poplatky ve výši 86 tis. Kč.

9.6 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-756	-420
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-72
Odložená daň (sazba 5 %)	-67	-
Daňový náklad celkem	-823	-492

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 756 tis. Kč. Za sledované období Fond zálohy na daň z příjmů hradil a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů běžného účetního období ve výši 384 tis. Kč.

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Zisk (ztráta) před zdaněním	16 464	8 397
Přičitatelné položky	-	-
Odčitatelné položky	-1 344	-
Základ daně před odečtem daňové ztráty	15 120	8 397
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	15 120	8 397
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	756	420
Daň celkem	756	420

Odložená daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 107 tis. Kč (2022: 174 tis. Kč).

10. Transakce se spřízněnými osobami

Osoby se považují za spřízněné, pokud jedna z osob má schopnost ovládat druhou osobu nebo vykonávat významný vliv na druhou osobu při provádění finančních nebo provozních rozhodnutí.

(a) *Poplatky za obhospodařování a správu*

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za 1-6/2023 činily 657 tis. Kč (1-6/2022: 655 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

(b) *Půjčky spřízněným osobám a související úrokový výnos*

Poskytnuté půjčky spřízněným osobám Fondu a úrokový výnos plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval poskytnuté půjčky sesterským společností PROPERITY Meander, s.r.o., IČO: 277 23 321, PROPERITY Salaso, s.r.o., IČO: 022 01 411 a PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251.

Naběhlá hodnota poskytnutých půjček sestřám k 30. červnu 2023 dosahovala 33 014 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 62 628 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček za sledované období 1-6/2023 činil 1 860 tis. Kč (za 1-6/2022: 2 078 tis. Kč).

Naběhlá hodnota přijatých úvěrů od sesterské společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251 k 30. červnu 2023 dosahovala 2 579 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 2 477 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček za sledované období 1-6/2023 činil 102 tis. Kč (za 1-6/2022: 0 tis. Kč).

(c) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

Za období 1-6/2023 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněné strany, sesterské společnosti AZ PROPERTY, s.r.o., IČO 277 43 543, ve výši 90 tis. Kč (za 1-6/2022 2021: 90 tis. Kč).

MEANDER & SALASO

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru č. 2010012251 do společnosti PROPERITY Salaso, s.r.o., výše úvěru 33 025 917,81 Kč, úroková sazba 6,5 % p. a., splatnost 31. 12. 2023.	1. 10. 2020	33 014	-	1 060	-
Smlouva o úvěru č. 2010012252 do společnosti PROPERITY Meander, s.r.o., výše úvěru 29 594 326,03 Kč, úroková sazba 6,5 % p. a., splatnost 31. 12. 2023.	1. 10. 2020	-	-	800	-
Smlouva o úvěru č. 5207012251 přijatého od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše úvěru 2 400 000,- Kč, úroková sazba 8,5 % p. a., splatnost 31. 12. 2025.	4. 7. 2022	-	2 579	-	102

11. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele Fondu a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Součet všech úvěrů a zápůjček na účet Fondu nesmí přesáhnout 400 % hodnoty Investičního fondového kapitálu. 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.

11.1 Expozice a koncentrace rizik

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.	3 418	1,14 %
Běžné účty		Celkem	3 418	1,14 %
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	22 864	7,62 %
Obchodní podíly	tržní	Properity AGORA	197 052	65,69 %
Obchodní podíly		Celkem	219 916	73,32 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY Meander, s.r.o.	30 481	10,16 %
Úvěry		Celkem	30 481	10,16 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní		186	0,06 %
ostatní aktiva	kreditní		317	0,11 %
Ostatní	kreditní	Zásoby	45 633	15,21 %
Celkový součet			299 951	100,0 %

11.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

11.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	219 916 * 15 %	32 987	0
úrokové riziko úvěrů	30 481 * 1 %	305	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

11.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	0	171 201	-	-	171 201
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	-	17 926	-	17 926
Závazek z daně z příjmů	0	-	-	-	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	-	110 724	-	110 724
Celkem k 30. červnu	0	171 201	128 650	-	299 851

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

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

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

11.2.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

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

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

11.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	30 481	186	3 418	317	34 402
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	30 481	186	3 418	317	34 402

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

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

11.2.7 Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

11.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 06. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 418	3 418
Poskytnuté půjčky	30 481	30 481
Majetkové účasti	219 916	219 916
Obchodní pohledávky	186	186
Ostatní pohledávky	317	317
Celkem k 30. červnu	254 318	254 318

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 06. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	171 201	171 201
Přijaté zálohy a přijaté kauce	17 926	17 926
Závazek z daně z příjmů	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	110 724	110 724
Celkem k 30. červnu	299 851	299 851

Expozice Fondu na měnové riziko *není významná*

11.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

Manažer fondu v souladu se statutem fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost fondu

11.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2021).

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

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

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

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

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

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

11.2.15 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu 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.

11.2.18 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

11.2.19 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.

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

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

11.2.21 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;
- a) 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)

11.2.22 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatel (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

11.2.24 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12. Reálná hodnota

Žádná finanční aktiva a závazky Fondu nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze, zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaného vlastního kapitálu, pohledávek a jiných dluhových nástrojů, které nebyly v průběhu finančního roku obchodovány na aktivním trhu. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

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

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

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	250 397	250 397
<i>Poskytnuté půjčky</i>	-	-	30 481	30 481
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	219 916	219 916
Finanční aktiva	-	-	250 397	250 397
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	2 579	2 579
<i>Přijaté půjčky</i>	-	-	2 579	2 579
Finanční závazky	-	-	2 579	2 579

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	81 809	81 809
<i>Poskytnuté půjčky</i>	-	-	58 945	58 945
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	22 864	22 864
Finanční aktiva	-	-	81 809	81 809
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	2 447	2 477
<i>Přijaté půjčky</i>	-	-	2 477	2 477
Finanční závazky	-	-	2 477	2 477

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Fondu a pohledávky z poskytnutých půjček a podřízených úvěrů. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tyto cenné papíry k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem nebo interním oceněním administrátorem Fondu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech a statutu Fondu.

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			
Poskytnuté půjčky	30 481	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Majetkové účasti	219 916	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Přijaté půjčky	2 579	DCF Model	Pribor, IRS CZ

Ocenění obchodních podílů a akcií

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

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.

Následující tabulka zobrazuje rekonziliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3.

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 06. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.2023
Aktiva									
Poskytnuté půjčky	58 945	1 150	-	1 860	-	-	-31 474	-	30 481
Majetkové účasti	22 864	-	197 052	-	-	-	-	-	219 916
Celkem aktiva	81 809	1 150	197 052	1 860	-	-	-31 474	-	250 397
Závazky									
Přijaté půjčky	2 477	-	-	102	-	-	-	-	2 579
Celkem závazky	2 477	-	-	102	-	-	-	-	2 579

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2022
Aktiva									
Poskytnuté půjčky	68 345	-2 464	-	4 071	-	-	-11 007	-	58 945
Majetkové účasti	22 037	827	-	-	-	-	-	-	22 864
Celkem aktiva	90 382	-1 637	-	4 071	-	-	-11 007	-	81 809
Závazky									
Přijaté půjčky	-	-	2 400	77	-	-	-	-	2 477
Celkem závazky	-	-	-	77	-	-	-	-	2 477

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby.

Během roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Za sledované období nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty.

13. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

14. Významné události po datu účetní závěrky

V období po rozvahovém dni nenastaly významné události či transakce, které nejsou zohledněny v této mezitímní účetní závěrce.

V Praze dne 29. 9. 2023



.....
Ing. Miroslav Šváb
zmocněný zástupce člena představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu, a to především prostřednictvím akvizice vhodných nemovitostí a developerských projektů včetně jejich realizace. Akvizice bude provádět jak formou přímou do nákupu nemovitostí a projektů, tak i nepřímou, prostřednictvím majetkových účastí v developerských společnostech. Emitent bude také poskytovat úvěry a zápůjčky společnostem, které bude mít pod majetkovou kontrolou i společnostem do kterých hodlá kapitálově vstoupit. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti developmentu nemovitostí, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie, které jsou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

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

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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 9. 2023

Podpis:

