



Pololetní zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a. s.
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

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 deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře 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	11
e) Vliv pandemie COVID-19	11
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	14
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2021	16
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	46
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	47

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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
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 (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/lei/sluzby-lei/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 zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
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 zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Číselné údaje a informace dle ust. § 119 odst. 2 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2022.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 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. 2020.

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 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	+420 596 373 281, www.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:	53 577 tis. Kč (k 30. 6. 2021)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 tis. Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	53 477 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2021	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. 2021	5 000 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií k 30. 6. 2021	1 000 000 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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.

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. Fond investuje více než 49 % hodnoty svého majetku do nemovitostí, anebo do nemovitostních společností.

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 v investiční činnosti započaté v předchozím účetním období.

Developerský projekt Hippokrates

První z investičních projektů, developerský projekt nazvaný „Novostavba domu Hippokrates v Brně“, obsahuje celkem 51 bytových a nebytových jednotek, a to v počtu 20 bytových jednotek a 31 jednotek pro ubytování a administrativu. Dalších 46 jednotek pak tvoří příslušenství v podobě jednotek sklepů a hromadné garáže umístěných v 1.PP a dvou samostatných garáží umístěných v 1.NP. Projekt je pojat nadstandardně a je situován v lukrativní části města Brna rámci „Masarykovy čtvrti“ při ulici Vínařská. Velkému zájmu o koupi jednotek v projektu napomáhá příznivá ekonomická situace, nadstandardní řešení, výše uvedený vliv prestižní lokality a taktéž reálný nedostatek kvalitních projektů ať již v rámci lokality tak i celého města Brna.

Ve sledovaném období proběhlo dokončení a kolaudace projektu potvrzená kolaudačním souhlasem vydaným 31.3.2021 stavebním úřadem Brno-Střed pod číslem jednacím: MCBS/2021/0049381/SANL. Od kolaudace a následného zápisu dokončených jednotek probíhalo postupně předávání dokončených jednotek koncovým klientům spolu s podpisy kupních smluv, které byly postupně zapisovány do katastru, kde bylo k 30.6.2021 zapsáno 17 jednotek. Finanční objem realizovaných výnosů z prodeje činil k 30.6.2021 částku 90.769.029 Kč. Předpoklad úplného ukončení projektu po prodejní stránce a realizace všech výnosů je pak nejpozději do 15. 10. 2021.



Obrázek 1 Vizualizace developerského projektu „Novostavba domu Hippokrates“.



Obrázek 2 Fotografie dokončeného developerského projektu „Novostavba domu Hippokrates“ z 6/2021.

PROPERITY Salaso, s.r.o.



Obrázek 3 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY Salaso, s.r.o. při ulici Měříčkova – Brno.

Fond v předchozím účetním období investoval do postoupení a novace pohledávek Ing. Jiřího Maršálka za společností PROPERITY Salaso, s.r.o. Krátkodobým cílem bylo zvýšení výnosů a příjmů Fondu prostřednictvím postoupení souboru pohledávek v objemu 26,9 mil. Kč a přirostlého příslušenství v souhrnné výši 6,1 mil. Kč a jejich novace na vysoce úročený úvěr.

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.

U tohoto projektu bylo zažádáno u územní rozhodnutí kde aktuálně probíhá doplnění podkladů vyžádaných ze strany stavebního úřadu.

Postoupení a novace pohledávek za společností PROPERITY Meander, s.r.o.



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

Fond v předchozím účetním období investoval do postoupení a novace pohledávek Ing. Jiřího Maršálka za společností PROPERITY Meander, s.r.o. Krátkodobým cílem bylo zvýšení výnosů a příjmů Fondu prostřednictvím postoupení pohledávek v objemu 22,09 mil. Kč a přirostlého příslušenství v souhrnné výši 7,5 mil. Kč a jejich novace na vysoce úročený úvěr.

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosů a zisku z budoucí realizace developerského projektu do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Meander, s.r.o. Projekt bude realizován v městské části Brno-Žebětín na pozemcích při ulici Bartolomějská. Tato městská část se nachází nedaleko lesnaté krajiny severozápadního Brna a taktéž blízko Brněnské přehradě.

Zpracována dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, probíhá doplňování posledních stanovisek před vydáním.

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

Pozemky městské části Brno-Komín se záměrem výstavby budoucího developerského projektu.



Obrázek 5 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

Fond v předchozím účetním období investoval do nákupu pozemků od Ing. Jiřího Maršálka v městské části Brno-Komín se záměrem výstavby developerského projektu polyfunkčního domu (bydlení a ubytování). Celková realizovaná kupní cena činila 14,4 mil. Kč. S ohledem na relativně menší rozsah projektu je při konzervativním předpokladu prodeje počítáno s předpokládaným finálním ziskem před zdaněním ve výši 8,09 mil. Kč.

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.

Územní rozhodnutí bylo vydáno a probíhá řízení pro nabytí účinnosti.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následující podstatné změně statutu Fondu:

Ke dni 4.1.2021 byl statut změněn tak, že došlo ke zrušení omezení odkupování po dobu tří let od zahájení vydávání investičních akcií.

Ke dni 29.1.2021 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě mechanismu pro distribuci Fondového kapitálu.

e) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky;
- prodlevy a opoždění v dodavatelsko-odběratelských vztazích a z toho plynoucí zpoždění dodávek a termínů a navazující ekonomické ztráty a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Zavedení domácích i zahraničních vládních opatření, která jsou spojena s aktuální situací ohledně šíření viru SARS-CoV-2, mají určitý dopad na reálnou ekonomiku a na nemovitostní a realitní trh. Vzhledem k silným nejistotám, které ze současné situace plynou, je v tuto chvíli velmi obtížné odhadnout vývoj české ekonomiky v nejbližších měsících a čtvrtletích. Prognózy českých i zahraničních institucí z listopadu 2020 (MFČR, Deloitte, KB, BoA, Morgan Stanley, Raiffeisenbank, a další) vykazovaly i přes aktuální negativní situaci předpoklad růstu HDP v ČR. Na podzim 2020 došlo opět k částečnému uzavření ekonomiky, avšak dle dostupných ekonomických údajů neměly ve větších městech dopady šíření viru praktický vliv na ceny nemovitostí. V Brně, na které se Fond zaměřuje, dokonce docházelo a stále dochází k růstu cen.

Lze očekávat, že jakkoliv šíření viru bude mít dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, bude oblast rezidenčních nemovitostí patřit mezi méně zasažené segmenty realitního trhu a portfolia Fondu. Potenciální dopady šíření viru na podnikání Fondu lze považovat spíše za krátkodobé. Přesný předpoklad vývoje další situace je však z hlediska nedostatečných dat obtížný.

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 ze snížení cen stavebních prací, dokončené projekty může namísto rozprodeje pronajímat a prodat je až následně po odeznění důsledků negativního ekonomického cyklu.

Vzhledem k aktuální životní fázi Fondu, nejsou jeho investice dosud dostatečně diverzifikovány. 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 bude 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 bytových jednotek. Úvěry jsou poskytovány v souvislosti s realizací, nebo akvizicí developerských projektů převážně v rámci ekonomicky spjaté skupiny a navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení nemají praktický vliv na zpoždění cash-flow generovaného z úvěrů.

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, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

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.

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

Společnost	IČO	Podíl	
PROPERITY Meander, s.r.o.	27723321	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY Salaso, s.r.o.	02201411	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY, s.r.o.	25578251	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
AZ PROPERITY, s.r.o.	27743543	20% přímý podíl	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka a 80% nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti PROPERITY, s.r.o.

Jinak spřízněné strany

Nejsou.

Transakce se spříženými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb - Komín	1. 3. 2021	Úplata	Odborné řízení developerského projektu
PROPERITY, s.r.o.	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	Uznání dluhu	Uznání dluhu
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	Uznání dluhu	Uznání dluhu

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	14. 4. 2020	---	Peněžní prostředky
PROPERITY s.r.o. → HLINKY ESTATE, s.r.o.	Soubor smluv o zápůjčkách	6. 4. 2020; 23. 6. 2020	Zápůjčka do společnosti HLINKY ESTATE, která byla fúzována do fondu.	
PROPERITY s.r.o. → SIRIUS CAPITAL, a.s.	Soubor smluv o zápůjčkách	18. 3. 2020	Zápůjčka do společnosti SIRIUS CAPITAL, která byla fúzována do fondu.	
SIRIUS CAPITAL, a.s.; PROPERITY Hippo s.r.o.	Projekt fúze sloučením	25. 2. 2020	Nerealizováno	
Ing. Jiří Maršálek → HLINKY ESTATE, s.r.o., společností fúzované do fondu	Smlouva o zápůjčce	11. 6. 2020	Úrok	Peněžní prostředky

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2021

ROZVAHA

Ke dni 30. června 2021

(v tisících Kč)

AKTIVA	30. 6. 2021	Korekce	30. 6. 2021	30. 6. 2021	30. 6. 2021	31. 12. 2020
	(brutto)		(netto)	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	308 163		308 163	100	308 263	321 164
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	44 730		44 730	100	44 830	5 293
v tom: a) splatné na požádání	44 730		44 730	100	44 830	5 293
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	62 612		62 612		62 612	63 646
b) ostatní pohledávky	62 612		62 612		62 612	63 646
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	117		117		117	117
11 Ostatní aktiva	200 704		200 704		200 704	252 108

PASIVA	30. 6. 2021	30. 6. 2021	30. 6. 2021	31. 12. 2020
	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)	308 163	100	308 263	321 164
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	22 800		22 800	54 079
b) ostatní závazky	22 800		22 800	54 079
4 Ostatní pasiva	229 907		229 907	218 846
5 Výnosy a výdaje příštích období	-6		-6	24
6 Rezervy (Σ)	1 987		1 987	
b) na daně	1 987		1 987	
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	254 688		254 688	272 949
7 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek	13 925		13 925	
d) obdoba kapitálových fondů	7 010		7 010	
e) obdoba oceňovacích rozdílů	75 498		75 498	
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-68 583		-68 583	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	13 925		13 925	
8 Základní kapitál (Σ)		100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		100	100	100
12 Kapitálové fondy				5 010
13 Oceňovací rozdíly				111 688
z toho: a) z majetku a závazků				111 688
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období				-61 521
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	39 552		39 552	-7 062
v tom: a) přírůstek závazků	39 552		39 552	
b) přírůstek vlastního kapitálu				-7 062
16 Vlastní kapitál		100	100	48 215
17 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	53 477		53 477	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Ke dni 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Pozn.	1. 1. 2021- 30. 6. 2021	1. 1. 2021- 30. 6. 2021	1. 1. 2021- 30. 6. 2021	1. 10. 2019- 30. 6. 2020
1		2 018		2 018	
2		720		720	
5		35		35	9
7		92 703		92 703	
8		52 628		52 628	
9		1 601		1 601	1 365
	b) ostatní správní náklady	1 601		1 601	1 365
2	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	39 738		39 738	-1 374
2	Daň z příjmu	186		186	
2	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	39 552		39 552	-1 374

Pozn.: Hodnoty předchozího období jsou za období 1. října 2019 - 30. června 2020, kdy ještě nebyl proveden zápis fúze do OR, proto nebyly vykazovány hodnoty fúzovaných společností. Z toho důvodu nejsou hodnoty plně srovnatelné.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Ke dni 30. června 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.10.2019	100	0	0	0	0	0	-88	12
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 374	-1 374
Emise akcií	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Ostatní změny	0	0	0	0	600	0	0	600
Zůstatek k 30.06.2020	100	0	0	0	1 600	0	-1 462	238

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	100	0	0	0	5 010	111 688	-68 583	48 215
Změny účetních metod	0	0	0	0	-5 010	-111 688	68 583	-48 115
Zůstatek k 30.06.2021	100	0	0	0	0	0	0	100

Pozn: Údaje ve výkazu za období 1. října 2019–30. června 2020 obsahují hodnoty před zápisem fúze, proto nejsou plně srovnatelné s hodnotami aktuálního období.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Ke dni 30. června 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	5 010	111 688	-68 583	48 115
Kursový rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	-36 190	0	-36 190
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	39 552	39 552
Emise akcií	0	0	0	2 000	0	0	2 000
Zůstatek k 30.06.2021	0	0	0	7 010	75 498	-29 031	53 477

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Ke dni 30. června. 2021

(v tisících Kč)

	1.ledna 2021 - 30..června 2020	1.října 2019 - 30..června 2020
Peněžní toky z provozní činnosti		
Příjmy peněžních prostředků od zákazníků		187 943
Peněžní toky dodavatelům a zaměstnancům		-52 737
Peněžní toky z DPH		-16 485
Úroky přijaté		2 874
Ostatní peněžní toky z provozní činnosti		-38
Peněžní toky vytvořené provozní činností		121 557
Placená daň z příjmu		0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-1 385
Peněžní toky z investiční činnosti		
Nákup pozemků, budov a zařízení		-14 400
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti		-14 400
Peněžní toky z finanční činnosti		
Peněžní toky z dlouhodobých závazkových zdrojů		-35 594
Platby z finanční činnosti		-32 026
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		1 600
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		39 537
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku účetního období		5 293
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci účetního období		44 830

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	19. září 2019
IČO:	085 31 641
DIČ:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 8240
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 20. srpna 2019 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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. Fond investuje více než 49 % hodnoty svého majetku do nemovitostí, anebo do nemovitostních společností.

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.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 19. zářím 2019 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 19. listopadu 2020 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2021 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2021:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 20. 11. 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. ROBERT ROBEK	od 20. 11. 2020

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. JIŘÍ MARŠÁLEK	od 20. 11. 2020
-------------------	--------------------	-----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Změna sídla společnosti:

DATUM ZÁPISU V OR	PŮVODNÍ ZÁPIS V OR	NOVÝ ZÁPIS V OR
21. května 2021	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako mezitímní k datu 30. června 2021, za účetní období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje a oceňuje finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

Nákup nebo prodej finančního aktiva jsou vykazovány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria k odúčtování, pak přejímající o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

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

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

Finanční závazky

Nákupy nebo prodeje finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

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

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

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

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

3.3. Finanční aktiva

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

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

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

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

3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje kapitálová finanční aktiva jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

U finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva účtovány do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Následně změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

3.4. Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních závazků a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních závazků, jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Portfolio finančních závazků je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti závazků a k rozhodování.

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

3.5. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se vykazuje ve výkazu finanční pozice v závazcích.

3.6. Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Z tohoto důvodu jsou zásoby v souladu se statutem ke konci účetního období oceňovány reálnou hodnotou.

3.7. Leasing

Fond jako pronajímatel

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

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond vykazuje v rozvaze aktiva v položce dlouhodobý hmotný majetek, které reprezentuje právo k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby, které jsou v rozvaze vykazovány v položce Ostatní pasiva. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má

nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Aktivum je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Za aktivum nízké hodnoty administrátor Fondu považuje aktivum do hodnoty 100 000 Kč. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou trvání do 12 měsíců.

3.8. Reálná hodnota

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

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

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

V reálné hodnotě nejsou dále vykazovány finanční nástroje vydané Fondem, s nimiž je spojeno právo na odkoupení na účet Fondu vykazované jako finanční závazek v souladu s IFRS 32. Jedná se o důsledek skutečnosti, že se ekonomicky jedná o hodnotu čistého jmění připadající na držitele těchto finančních nástrojů (tj. reálnou hodnotu majetku Fondu po odečtení reálné hodnoty dluhů Fondu).

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

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Pohledávky po splatnosti

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti:

- a. ne déle než 90 dní, sníží o 10 %;
- b. ne déle než 180 dní, sníží o 30 %;
- c. ne déle než 360 dní, sníží o 66 %;
- d. déle než 360 dní, sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Nemovitosti a zásoby

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

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

3.9. Tvorba opravných položek

Prostřednictvím opravných položek je do účetnictví promítána zásada opatrnosti při zhodnocení bonity a pravděpodobnosti úvěrového selhání protistrany. Opravné položky se tvoří k účtům majetku a jiných aktiv, které se neoceňují reálnou hodnotou nebo nejsou oceňovány ekvivalencí.

Při stanovení výše opravných položek se zohledňuje jejich zajištění, pokud současně vyhoví následujícím podmínkám:

- a) existuje právní jistota, že při selhání dlužníka bude možno se uspokojit z tohoto zajištění;
- b) zajištění zohlední nejvýše v současné čisté realizovatelné hodnotě zajištění pouze ve výši, která neslouží k zajištění jiných jejich aktiv nebo aktiv třetích osob (mají-li nárok na uspokojení před účetní jednotkou), a maximálně do výše ocenění zajišťovaných aktiv v účetnictví.

3.10. Vzájemná zúčtování

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

3.11. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění. O pohledávce z titulu úroků nebo poplatků z provizí je ve prospěch výnosů účtováno nejdříve ke dni, kdy Fond využil svého práva požadovat příslušenství a uplatnil svůj požadavek vůči dlužníkovi.

3.12. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.13. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého Fondem.

3.14. Tvorba rezerv

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

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

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

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

Očekává-li se vypořádání dluhů ve vzdálenější budoucnosti, je odhad výdajů nezbytných k vypořádání dluhů diskontován na současnou hodnotu použitím současné tržní úrokové míry, je-li diskont významný. Postupné navyšování rezervy do předpokládané výše dluhu je v dalších účetních obdobích účtováno v úrokových nákladech.

3.15. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (VIA) a Prioritní investiční akcie (PIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím Prioritní investiční akcie byl přidělen ISIN: CZ0008044690 a investičním akciím Výkonnostní investiční akcie byl přidělen ISIN: CZ0008044682.

Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- a) právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- b) právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- c) právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- d) právo účastnit se valné hromady Fondu;
- e) právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- f) právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- g) 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;
- h) právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- i) právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;

j) právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 4.4 Koncepčního rámce. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou v rozvaze emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Česká spořitelna, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 08. listopadu 2019.

5. Změny účetních metod

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

1. Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, jsou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A – 16D standardu IAS 32 je vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj.

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

3. IFRS 16 - Leasingy

Standard IFRS 16 rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce (Fond) právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Fond jako pronajímatelel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Vzhledem k tomu, že se vykazování u pronajímatele od předchozího vykazování nemění nemá aplikace standardu na Fond vliv.

Fond jako nájemce

Fond jako nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond k 1. 1. 2021 neviduje žádné leasingové smlouvy, které souvisejí s nájmem.

Prvotní ocenění

Fond v aktivech vyazuje právo k užívání aktiva, a to v pořizovacích nákladech. Pořizovací náklady představují částku prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingové platby zaplacené před dnem zahájení leasingu.

Současně Fond vyazuje v závazcích Závazek z leasingu. Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny.

Následné ocenění

Právo k užívání aktiva (aktivum) je následně rovnoměrně odpisováno po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

a) Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

	PASIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Pasiva celkem (Σ)	308 263		308 263
7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	48 115	48 115
	d) obdoba kapitálových fondů	0	5 010	5 010
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	0	111 688	111 688
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0	-68 583	-68 583
13	Kapitálové fondy	5 010	-5 010	0
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	111 688	-111 688	0
	z toho: a) z majetku a závazků	111 688	-111 688	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-68 583	68 583	0
17	Vlastní kapitál	48 115	-48 115	0
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	48 115	48 115

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou		
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	0	44 830
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	62 612
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	3 609
Celkem aktiva	0	0	0	111 051
Pasiva				
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	22 800
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	231 894
Celkem pasiva	0	0	0	254 694

Pohledávky za bankami reprezentují běžné účty u České spořitelny a.s.

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností PROPERITY Salaso, s.r.o. a PROPERITY Meander, s.r.o. včetně naběhlých úroků.

Ostatní aktiva se skládají především z položek: Pohledávka za notářem 1,0 mil Kč a Poskytnuté zálohy dodavatelům 2,6 mil. Kč.

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří úvěr od společnosti Properity s.r.o. včetně naběhlých úroků 16,5 mil. Kč a dále závazky za p. Maršálkem ve výši 6,3 mil. Kč.

Ostatní pasiva tvoří závazky vůči dodavatelům 21,2 mil. Kč, vratné kauce 2,7 mil. Kč, přijaté zálohy od klientů 178,5 mil. Kč, DPH 1,0 mil. Kč, odložená daň z příjmů 3,8 mil. Kč, dohadné účty 0,6 mil. Kč, závazek z úpisu investičních akcií 22,2 mil. Kč, rezerva na DPPO 2,0 mil. Kč.

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech	44 830	5 293
Termínované vklady z toho:	0	0
Se splatností	0	0
S výpovědní lhůtou	0	0
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	0	0
Splatné na požádání	0	0
Splatné s výpovědní dobou do 1 roku	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	44 830	5 293

Pohledávky za bankami tvoří běžné bankovní účty. Z výše uvedené částky se část ve výši 44 730 tis. Kč k 30. 6. 2021, resp. 5 193 tis. Kč k 31. 12. 2020, vztahuje k investiční části Fondu, zůstatek ve výši 100 tis. Kč (k 30. 6. 2021, resp. k 31. 12. 2020) se vztahuje k neinvestiční části Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	0	0
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	62 612	63 646
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	62 612	63 646

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností PROPERITY Salaso, s.r.o. a PROPERITY Meander, s.r.o. včetně naběhlých úroků.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 0 Kč (rok 2020: 0 Kč).

7.4. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena práva k užívání aktiva		
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 095	2 095
Přírůstky	0	0
Úbytky	1 978	1 978
Přecenění	0	0
Oprávký a opravné položky		
Zůstatek k 31. 12. 2021	117	117
Zůstatek k 1. 1. 2021	0	0
Odpisy a amortizace	0	0
Oprávký k úbytkům	0	0
Přeúčtování	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	0	0
Zůstatková hodnota práva k užívání aktiva		
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2021	2 095	2 095
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	117	117

7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2021	2020
Pohledávky z postoupení	0	0
Poskytnuté zálohy	2 576	1 436
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Pohledávky z repo obchodů	0	0
Ostatní	1 033	1 024
Zásoby – projekt Hippokrates	182 690	235 170
Zásoby – projekt Komín	14 405	14 400
Celkem	200 704	252 108

Ostatní aktiva se skládají především z položek: Pohledávka za notářem 1,0 mil Kč, Poskytnuté zálohy dodavatelům 2,6 mil. Kč, Zásoby – developerský projekt Hippokrates 182,7 mil. Kč, Zásoby – Developerský projekt Komín 14,4 mil. Kč.

V průběhu prvního pololetí 2021 byly realizovány prodeje bytových/nebytových jednotek projektu Hippokrates, což představuje snížení hodnoty zásob k 30.6.2021 oproti minulému roku.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 0,- Kč (rok 2020: 0,- Kč).

7.6. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	0	0
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	22 800	54 079
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	22 800	54 079

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří úvěr od společnosti Properity s.r.o. včetně naběhlých úroků 16,5 mil. Kč a dále závazky za p. Maršálkem ve výši 6,3 mil. Kč.

7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	54 079	77 128
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	54 079	77 128
Transakce za sledované období		
Přírůstky	0	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	31 279	23 049
Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Splatná hodnota závazku	31 279	23 049
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	22 800	54 079
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	22 800	54 079

Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky vůči dodavatelům	21 171	38 548
Přijaté zálohy	181 180	114 356
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	1 002	0
Odložený daňový závazek	3 783	5 584
Daň z příjmu splatná	0	0
Dohadné položky pasivní	562	707
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Závazky z repo obchodů	0	0
Závazky z leasingů	0	0
Ostatní	22 209	59 651
Celkem	229 907	218 846

Závazky vůči dodavatelům 21,2 mil jsou závazky z faktur přijatých především ve spojitosti s projektem Hippokrates a dále s provozními náklady Fondu. Přijaté zálohy 181,2 mil. Kč jsou od klientů projektu Hippokrates. Závazky vůči státnímu rozpočtu 1 mil. Kč – DPH. Odložený daňový závazek 3,8 mil. Kč je vypočten z hodnoty přecenění projektu Hippokrates. Dohadné položky pasivní se vztahují k provozním nákladům fondu. Ostatní představuje Závazek z nevydaných investičních akcií 22,2 mil. Kč.

7.6.2. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	218 846	23.215
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	218 846	23.215
Transakce za sledované období		
Přírůstky	0	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	-11 061	-195.631
Změna úvěrového rizika vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Splatná hodnota závazku	-11 061	-195.631
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	0	0
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	0	0
Změna úvěrového rizika vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	229 907	218.846

7.7. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2021	2020
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	-6	24
Celkem	-6	24

Hodnota výdajů příštích období se vztahuje k přeúčtování nákladů na energie dodavateli stavby. V následujícím období je zúčtována a její hodnota je 0,- Kč.

7.8. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2021	2020
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	1 987	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	1 987	0

Rezerva na DPPO ve výši 2 mil Kč byla vypočtena na základě zisku dosaženého k datu 30. června 2021.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	1 987	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2021	0	1 987	0	0	0

7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.9.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 7.010 tis. Kč.

Ks	2021	2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	1 000 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	1 000 000	1 000 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	3 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	2 000 000	3 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	5 000 000	3 000 000

7.9.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Zásoby	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	111 676	12
Snížení	0	0	0	36 011	-179
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2021	0	0	0	75 665	-167

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia zásob tvořených developerským projektem Hippokrates. Tento investiční (neprovozní) majetek je v souladu se statutem oceněn reálnou hodnotou k 31. prosinci 2020, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku/interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl. Snížení je způsobeno dokončováním developerského projektu a postupným prodejem a předáváním jednotek klientům.

Ostatní oceňovací rozdíly představují zisk/ztrátu, který připadá na investiční akcie, které nebyli k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk snižuje/zvyšuje hodnotu fondového kapitálu, který je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi.

7.9.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Neuhrazená ztráta ve výši 68 583 tis. Kč vznikla v důsledku fuze Fondu se společnostmi HLINKY ESTATE, s.r.o., SIRIUS CAPITAL, a.s., a PROPERITY Hippo s.r.o. v celkové výši 61 521 tis. Kč a dále byla navýšena o ztrátu roku 2020 ve výši 7 062 tis. Kč.

7.10. Základní kapitál

K 30. červnu 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	určené k obchodování	ostatní
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	0	2 018
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	0	-10
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	0	2 008
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	X	0	-720
Výnosy z akcií a podílů	0	0	X	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	X	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	X	0	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	X	0	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	X	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	-720
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	0	1 288

Náklady na poplatky a provize uvedené v tabulce se vztahují pouze k finančním nástrojům. Z tohoto důvodu se hodnota odlišuje od Nákladů na poplatky a provize ve výkazu zisků a ztrát, kde jsou obsaženy i náklady, které se nevztahují k finančním nástrojům.

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	1.1.2021	1.10.2019
	30.6.2021	30.6.2020
Výnosy z úroků	2 018	0
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	2 018	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky	-720	0
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-720	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	1 298	0

Pozn.: Hodnoty předchozího období jsou za období 1. října 2019-30. června 2020, kdy ještě nebyl proveden zápis fúze do OR, proto nebyly vykazovány hodnoty fúzovaných společností. Z toho důvodu nejsou hodnoty plně srovnatelné.

U výnosových úroků se jedná o úroky z úvěru poskytnutého společnosti Properity Meander s.r.o. ve výši 954 tis. Kč a dále společnosti Properity Salaso s.r.o. ve výši 1 064 tis. Kč.

Nákladové úroky ve výši 720 tis. Kč plynou ze zápůjčky poskytnuté společností Properity s.r.o..

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1.1.2021	1.10.2019
	30.6.2021	30.6.2020
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize	-35	-9
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	-35	-9
Celkem	-35	-9

Náklady na poplatky jsou tvořeny bankovními poplatky a daní z nemovitých věcí.

8.4. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	1.1.2021	1.10.2019
	–	–
	30.6.2021	30.6.2020
Ostatní provozní výnosy	92 613	0
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	90	0
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
Ostatní provozní náklady	-52 628	0
Celkem	40 075	0

Pozn.: Hodnoty předchozího období jsou za období 1. října 2019-30. června 2020, kdy ještě nebyl proveden zápis fúze do OR, proto nebyly vykazovány hodnoty fúzovaných společností. Z toho důvodu nejsou hodnoty plně srovnatelné.

Ostatní provozní výnosy tvoří především prodeje jednotek projektu Hippokrates ve výši 92 588 tis. Kč a ostatní provozní náklady obsahují především vyřazení pořizovací ceny těchto jednotek. Výnosy z pronájmu jsou tvořeny z pronájmu pozemku Komín společnosti PROPERITY, s.r.o.

8.5. Správní náklady

tis. Kč	1.1.2021	1.10.2019
	–	–
	30.6.2021	30.6.2020
Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	0	0
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	90	81
náklady na povinný audit účetní závěrky	90	81
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
daňové poradenství	0	0
jiné neauditorské služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	0	0
Odměna za výkon funkce	612	767
Služby depozitáře	428	484
Ostatní správní náklady	471	33
Celkem	1 601	1 365

Pozn.: Hodnoty předchozího období jsou za období 1. října 2019-30. června 2020, kdy ještě nebyl proveden zápis fúze do OR, proto nebyly vykazovány hodnoty fúzovaných společností. Z toho důvodu nejsou hodnoty plně srovnatelné.

Ostatní správní náklady tvoří především administrativní služby společnosti PROPERITY s.r.o., (100 tis. Kč) odměna za kotaci investičních akcií na BCPP (190 tis. Kč), účetní služby (109 tis. Kč), ostatní daně a poplatky (50 tis. Kč)

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

8.6. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1.987 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 0 tis. Kč.

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2021	1.10.2019
	-	-
	30.6.2021	30.6.2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	39 738	-1 374
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	-	-
Použití slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	39 738	1 374
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	39 738	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 097	-

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 097 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2020	-	-	5 584	5 584
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-	-	-1 801	-1 801
Tvorba daně z příjmů v účetním období	1 097	-	-	1 097
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 097	-	3 783	4 880

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond vykazuje k 30. červnu 2021 odložený daňový závazek ve výši 3 783 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2021:

tis. Kč	Stav k 1.1.2021	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 30.6.2021
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti/zásoby	5 584	-1 801	0	0	3 783
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – finanční aktiva	0	0	0	0	0
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – finanční pasiva	0	0	0	0	0
Celkem	5 584	-1 801	0	0	3 783

Odložená daň byla snížena z důvodu prodeje části jednotek projektu Hippokrates, k jehož oceňovacím rozdílům byla původně vytvořena.

8.9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

9. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2021	2020
Aktiva	308 263	321 164
Celkem	308 263	321 164

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

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

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

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému 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 přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit 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 a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za střední až mírné.

Součástí ostatních aktiv (zásoby) jsou i rozpracované nemovitostní projekty, které jsou v majetku v hodnotě ocenění interním znalcem. Zdrojem financování projektu jsou také přijaté zálohy (ostatní pasiva), které kryje hodnota projektu v různých fázích výstavby – obchodní vztah.

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k objemu poskytnutých úvěrů, pohledávek a prostředků na běžných účtech střední.

Likviditní riziko

Je schopnost Fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko Fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomocí kterých Fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

11.1.Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Aktiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Pozemky	tržní		0	0 %
Budovy	tržní		0	0 %
Majetek v pořízení	tržní		117	0 %
Nemovitosti celkem			117	0 %
Obchodní podíly			0	0 %
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní		44 830	14,5 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	kreditní		62 612	20,3 %
Ostatní	Kreditní, tržní		200 704	65,2 %
Celkem	kreditní		308 263	100,0 %

Pasiva

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Úvěr	úrokové	16 500	16 500	5,4 %
Úvěr	úrokové	6 300	6 300	2,0 %
Celkem			22 800	7,4 %

11.2.Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	62 612	0	44 830	107 444
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	62 612	0	44 830	1 074

11.3.Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1-5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1-5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Fond nemá žádné vydané dluhopisy.

11.4. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
Riziko ceny nemovitostí	117*10 %	12	-
Riziko ceny obchodního podílu	0*15 %	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 nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

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

12. Transakce se spřízněnými osobami

12.1. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Jiří Maršálek
Sídlo/Bytem:	Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb – Komín	1.3.2021	Úplata	Odborné řízení developerského projektu
PROPERITY, s.r.o.	Dohoda o uznání dluhu	25.3.2021	Uznání dluhu	Uznání dluhu
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25.3.2021	Uznání dluhu	Uznání dluhu

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	14.4.2020	---	Peněžní prostředky
PROPERITY s.r.o. → HLINKY ESTATE, s.ro.	Soubor smluv o zápůjčkách	6.4.2020; 23.6.2020	Zápůjčka do společnosti HLINKY ESTATE, která byla fúzována do fondu.	
PROPERITY s.r.o. → SIRIUS CAPITAL, a.s.	Soubor smluv o zápůjčkách	18.3.2020	Zápůjčka do společnosti SIRIUS CAPITAL, která byla fúzována do fondu.	
SIRIUS CAPITAL, a.s.; PROPERITY Hippo s.r.o.	Projekt fúze sloučením	25.2.2020	Nerealizováno	
Ing. Jiří Maršálek → HLINKY ESTATE, s.r.o., společnosti fúzované do fondu	Smlouva o zápůjčce	11.6.2020	Úrok	Peněžní prostředky

13. Významné události po datu účetní závěrky

COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu, a to především prostřednictvím akvizice vhodných developerských projektů a 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 budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2021 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 developerských projektů, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

V průběhu aktuálního účetního období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 30. 9. 2021

Podpis:

