



# Pololetní zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a. s.  
za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

**Obsah**

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	7
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	13
e) Vliv pandemie COVID-19 a ruské agrese vůči Ukrajině .....	13
f) Charakter Fondu .....	13
g) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu .....	14
h) Likvidita Fondu .....	14
i) Provozní rizika .....	15
j) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	15
k) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	15
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	16
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2022 – Příloha k pololetní zprávě .....	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	19
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	20

## Použité zkratky

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
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.

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2021 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. 2021.

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, <a href="http://www.avantfunds.cz">www.avantfunds.cz</a>
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 podle ZISIF:	107 140 tis. Kč (k 30. 6. 2022)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	107 040 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	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. 2022	26 310 249 ks

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií k 30. 6. 2022	1 000 000 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	63907020
Sídlo	Veveří 3163/111, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

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

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

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

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

V průběhu účetního období fond pokračoval v investiční činnosti.

#### Inženýrská společnost AZ PROPERITY, s.r.o.

Fond v roce 2021 získal do svého majetku 100 % obchodního podílu ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. Společnost je zaměřena na inženýrskou činnost jak v rámci skupiny, tak pro externí investory.

Prostřednictvím této akvizice bude Fond těžit z dlouhodobých zkušeností a know-how v oblasti řízení developerských projektů a z partnerské spolupráce se zkušenými freelancery společnosti jak při realizaci vlastních developerských projektů, tak z její činnosti pro třetí strany.

Společnost AZ PROPERITY, s.r.o. vlastní kancelářské prostory pořízené v developerském projektu Hippokrates, které realizoval fond a bude poskytovat zázemí pro další aktivity v rámci připravovaných developerských projektů fondu. Prostory byly pořízeny rovněž s cílem pozdějšího případného prodeje s tím, že jejich hodnota se v čase bude vlivem inflace a růstu hodnoty zvyšovat a tímto poroste i hodnota samotné společnosti.

#### Developerský projekt Hippokrates

Fond v roce 2021 dokončil a rozprodal developerský projekt „Novostavba domu Hippokrates v Brně“ situovaný v prestižní části města Brna „Masarykova čtvrť“ obsahující celkem 51 bytových a nebytových jednotek. Výnosy z projektu přesáhly o více než 10 mil. Kč původně předpokládaný objem 280 mil. Kč.

Fond si dočasně ponechal v majetku jednu nebytovou jednotku a několik parkovacích stání, které byly v Účetním období pronajaty.



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

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosu a zisku z budoucího developerského projektu, do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Salaso, s.r.o. Projekt bude realizován v Brně na pozemcích při ulici Měříčkova, což je lukrativní lokalita v městské části Brno-Řečkovice.

V rámci územního řízení proběhlo v Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi získávání vyjádření dotčených orgánů před vydáním územního rozhodnutí (UR). Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností je po získání ÚR+SP v Q4/2023.

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 pokračoval ve financování společnosti PROPERITY Meander, s.r.o. s krátkodobým cílem získání dodatečných výnosů a příjmů prostřednictvím úvěru v objemu jistiny 22,09 mil. Kč.

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 přehrady.

V rámci územního řízení proběhlo v roce 2021 přepracování zamýšleného developerského projektu z námitek dotčených účastníků řízení, kteří byli s připomínkami k záměru úspěšní u odvolacího nadřízeného orgánu došlo k přepracování dokumentace a opětovnému zahájení územního řízení u kterého proběhlo místní šetření a dotčené strany podaly připomínky se kterými aktuálně probíhá vypořádávání. Nové ÚR bylo vypsáno dle předpokladu v 5/2022 a došlo k opětovnému odvolání, které má obstrukční charakter. Momentálně probíhají správní lhůty a ze strany úřadů jsou řešeny připomínky. Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností je po získání ÚR+SP v Q2/2024.

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

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



Obrázek 5 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

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

Očekávané výnosy z projektu jsou ve výši 41 mil. Kč. V rámci územního řízení proběhlo v roce 2021 přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi úprav projekčního řešení a získávání vyjádření dotčených orgánů před zahájením územního řízení.

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.

### Developerský projekt „Rekreační areál Svratouch“

Fond v roce 2021 uskutečnil investici do akvizice nemovitostí v katastrálním území a obci Svratouch v Pardubickém kraji. V Účetním období probíhá realizace developerského projektu s očekávanými výnosy v objemu 74,6 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023.

Manažerem developerského projektu pro Fond je společnost TDing s.r.o., který zajišťuje realizaci developerského projektu v souladu s investičním záměrem včetně záruk za kvalitu vyhotovení díla realizovaného skrze dílčí dodávky zasmluvněné s odbornými subjekty samostatnými smlouvami



Obrázek 6 a 7 Vizualizace plánovaného projektu „Rekreační areál Svratouch“ a aktuální stav rozestavěnosti projektu.



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

#### Připravované akvizice developerských projektů

V rámci rozvoje investiční aktivity fond v Účetním období připravoval akvizici developerského projektu ARBORETUM a developerského projektu CENTROPOLIS v celkovém předpokládaném objemu 500 mil. Kč, který bude upřesněn na základě externích znaleckých posudků na stanovení tržní hodnoty společností. Obě akvizice Fond plánuje realizovat ve druhé polovině roku 2022, a to prostřednictvím získání 100 % obchodních podílů v projektových společnostech PROPERITY AGORA s.r.o. s.r.o. a PROPERITY NS sever s.r.o.

Fond u obou společností plánuje restrukturalizační fúzi sloučením, kdy jmění obou zanikajících společností přejde do Fondu jako společnosti nástupnické.

Klíčovým cílem přeměny je umožnění kontroly nakládání s podkladovými aktivy tak, aby obhospodařovatel investičního fondu mohl zajistit odbornou péči, stejně tak i depozitář fondu mohl sledovat hospodaření přímo v investičním fondu efektivněji a důsledněji ve prospěch akcionářů Fondu, než při realizaci investic prostřednictvím projektových společností.

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

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

V průběhu uplynulého pololetí (1. 1. 2022 až 30. 6. 2022) došlo k následující podstatné změně statutu Fondu:

ke dni 28. 6. 2022 byl statut změněn tak, že došlo ke změně v části Komunikace s Investory a platební účet Investora a k celkové aktualizaci dokumentu.

#### e) Vliv pandemie COVID-19 a ruské agrese vůči Ukrajině

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.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není u Fondu ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

#### f) 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.

**g) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu**

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

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do developerských projektů a nemá ve svém portfoliu aktiva, na která budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, především hypoték, což může mít vliv na poptávku po bytech. V Brně, na které se Fond zaměřuje, i přes tento vývoj docházelo a stále dochází k růstu cen.

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.

**h) Likvidita Fondu**

Běžné příjmy jsou generovány převážně z úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a z příjmů spojených s prodejem a pronájmem bytových a nebytových jednotek a pozemků. Úvěry jsou poskytovány v souvislosti s realizací, nebo akvizicí developerských projektů převážně v rámci ekonomicky spjaté skupiny. U aktuálně realizovaného developerského projektu předprodeje pokračují sice nižší než původně předpokládanou rychlostí, ale zpomalení je kompenzováno realizováním prodejů za vyšší ceny než v kalkulacích projektu, což generuje celkový vyšší výnos. Riziko snížení likvidity Fondu proto považujeme za nízké.

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

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

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

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

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

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

#### i) 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 a dopady válečného konfliktu na Ukrajině.

#### j) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

#### k) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

### 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	Pozn.
PROPERITY Meander, s.r.o.	277 23 321	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY Salaso, s.r.o.	022 01 411	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY, s.r.o.	255 78 251	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka

#### Společnosti, které mají vztah k ovládané osobě

##### Jinak spřízněné strany

Společnost	IČO	Podíl	Pozn.
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	100 %	Přímý podíl ovládané osoby

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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



Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021		Uznání dluhu
AZ PROPERITY, s.r.o.	Kupní smlouva	29. 4. 2021	Nemovitosti	Peněžní prostředky

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2022 – Příloha k pololetní zprávě

PROPERITY FUND SICAV, a.s.  
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ  
k 30. červnu 2022

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
<b><u>AKTIVA – neinvestiční</u></b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	100	100	100
<b>Aktiva neinvestiční celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b><u>AKTIVA – investiční</u></b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	4 689	7 873	5 193
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>81 064</b>	<b>90 382</b>	<b>63 646</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	8.2	59 027	68 345	63 646
<i>Majetkové účasti</i>	8.3	22 037	22 037	-
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>		<b>224</b>	<b>132</b>	<b>2 550</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	8.4	148	132	1 460
<i>Ostatní pohledávky</i>	8.4	76	-	1 090
<b>Zásoby</b>	<b>8.5</b>	<b>45 575</b>	<b>33 727</b>	<b>138 005</b>
<b>Aktiva investiční celkem</b>		<b>131 552</b>	<b>132 114</b>	<b>209 394</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>131 552</b>	<b>132 214</b>	<b>209 494</b>
<b><u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u></b>				
Vlastní kapitál		100	100	100
<i>Základní kapitál</i>	8.9	100	100	100
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b><u>ZÁVAZKY – investiční</u></b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 079</b>
<i>Přijaté půjčky</i>	8.6	-	-	54 079
<b>Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b>		<b>34 845</b>	<b>43 312</b>	<b>213 298</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	8.7	6 932	15 601	98 941
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	8.8	22 011	22 301	114 357
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	9.6	5 902	5 410	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	8.9	<b>96 707</b>	<b>88 802</b>	<b>-57 983</b>
<b>Závazky investiční celkem</b>		<b>131 552</b>	<b>132 114</b>	<b>209 394</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>131 652</b>	<b>132 214</b>	<b>209 494</b>

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) -  
NEAUDITOVANÉ  
k 30. červnu 2022

	Pozn.	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		96 707	88 802	-57 983
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		10 877	18 846	111 676
Odložená daň		-544	-942	-5 584
Snížení hodnoty zásob		-	-	5
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>107 040</b>	<b>106 706</b>	<b>48 114</b>

PROPERTY FUND SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií  
a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2022

tis. Kč	1-6/2022		1-6/2021		
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
<b>Vlastní kapitál k 1. lednu</b>		-	100	-	100
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
<b>Vlastní kapitál k 30. červnu</b>		-	100	-	100
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu</b>		88 802	-	-57 983	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	8.9	-	-	2 000	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	8.9	-	-	-	-
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi</b>		-	-	2 000	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		7 905	-	37 572	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu</b>		96 707	-	-18 411	-

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2022

tis. Kč	Pozn.	1-6/2022	1-6/2021
<b><u>Výkaz zisku a ztráty</u></b>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	9.1	10 733	39 960
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	9.2	-1 114	1 298
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	9.3	90	90
Osobní náklady	9.4	-39	-
Poplatky depozitáři	9.5	-212	-428
Obhospodařování a administrace	9.5	-655	-612
Náklady na audit	9.5	-90	-90
Ostatní správní náklady	9.5	-316	-467
Ostatní náklady	9.5	-	-13
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>8 397</b>	<b>39 738</b>
Daň z příjmů	9.6	-492	-1 987
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>		<b>7 905</b>	<b>37 751</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií		-	-179
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>7 905</b>	<b>37 572</b>
<b><u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u></b>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>		<b>7 905</b>	<b>37 572</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

PROPERITY FUND SICAV, a.s.  
Výkaz o peněžních tocích - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2022

tis. Kč	Poznámka	1-6/2022	1-6/2021
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		7 905	37 572
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	9.6	492	1 987
Úrokové výnosy	9.2	-2 078	-2 018
Úrokové náklady	9.2	-	720
Ostatní nepeněžní transakce	9.7	-	179
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	9.2	3 192	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	8.4	-92	-1 059
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	8.7, 8.8	-8 959	-9 360
Změna stavu zásob	8.5	-11 848	16 464
		<b>-11 388</b>	<b>44 485</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.2	6 000	-
Přijaté úroky	8.2	2 204	3 052
Placené daně ze zisku	9.6	-	-
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-3 184</b>	<b>47 537</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Příjmy z úpisu investičních akcií	8.9	-	24 000
Splátky přijatých úvěrů	8.6	-	-32 000
Zaplacené úroky	8.6	-	-
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-8 000</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků</b>		<b>-3 184</b>	<b>39 537</b>
Peněžní prostředky na začátku roku	8.1	7 973	5 293
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	<b>8.1</b>	<b>4 789</b>	<b>44 830</b>

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha účetní závěrky - NEAUDITOVANÁ

### 1. Všeobecné informace

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

<b>Obchodní firma:</b>	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku:</b>	19. září 2019
<b>Identifikační číslo:</b>	085 31 641
<b>Daňové identifikační číslo:</b>	CZ08531641
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8240
<b>Předmět podnikání:</b>	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>Účetní období:</b>	1. 1. 2022 – 30. 6. 2022
<b>Orgány společnosti k 30. červnu 2022:</b>	
<b>Statutární orgán – představenstvo</b>	
<b>Člen představenstva:</b>	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 30. listopadu 2020
<b>Při výkonu funkce zastupuje:</b>	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce
<b>Dozorčí rada</b>	
<b>Člen dozorčí rady:</b>	Ing. Jiří Maršálek den vzniku členství: 20. listopadu 2020



## Změny v obchodním rejstříku

### *Statutární orgán – představenstvo*

**Člen představenstva:** AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241

Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	vymazáno 1. ledna 2022
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce	zapsáno 1. ledna 2022

### Vlastníci Fondu k 30. června 2022

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

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

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

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

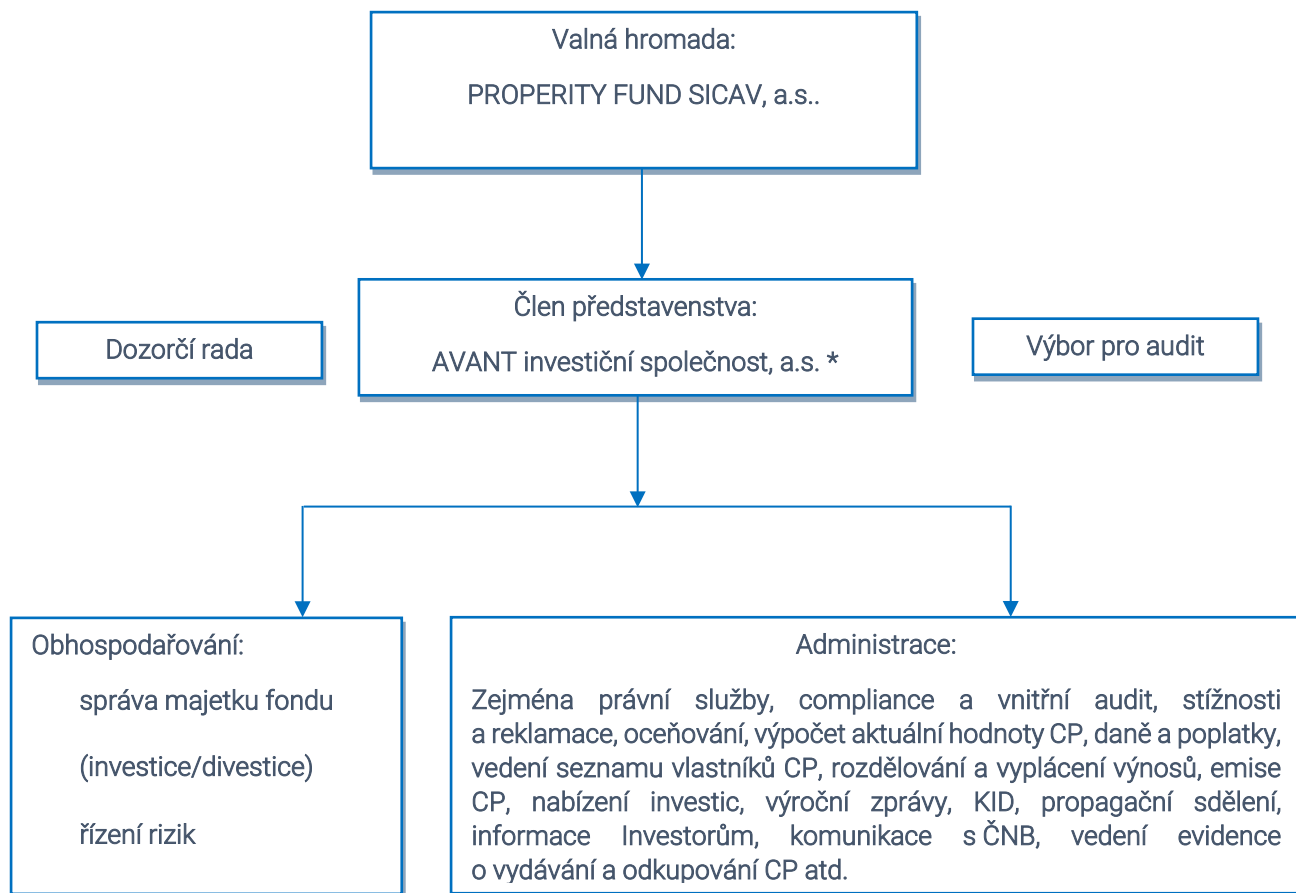
### Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost:

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

## Organizační struktura

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



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

Fond působí v místě sídla.

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2022 a končící 30. června 2022 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 4.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 5.

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

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

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

## 2.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

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

### *Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva*

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

### *Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností*

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

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

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

## 2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 2.3. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

### 2.3.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 30. června 2022, ale mohou být použity dříve:

- *Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platné od 1. ledna 2023)

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajištění smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatek k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- *Změny standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel* (vydaný v únoru 2021, platný od 1. ledna 2023)

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Změny standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydaný v únoru 2021, platný od 1. ledna 2023)*

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaný v květnu 2021, platný od 1. ledna 2023)*

Cílem úpravy je objasnit, jak se má účtovat o odložené dani u transakcí při jejich prvotním vykázání, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Dodatek k IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací údaje (vydaný v prosinci 2021, platný od 1. ledna 2023)*

Změna přechodných ustanovení v IFRS 17 nabízí společnostem možnost, jak při prvotním použití IFRS 17 a IFRS 9 Finanční nástroje vyřešit jednorázové klasifikační rozdíly týkající se srovnávacích informací za předchozí vykazované období.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává dopad do účetní závěrky.

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

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

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

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

### **3. Sezónnost**

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 4. Přehled významných účetních zásad

### 4.1 Přepoččet cizí měny

#### 4.1.1 Funkční a prezentační měna

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

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

#### 4.1.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny s použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím devizového kurzu, který je platný ke dni sestavení Výkazu o finanční pozici.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve Výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

### 4.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vyazuje ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

### 4.3 Finanční aktiva

#### 4.3.1 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykazání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Fond klasifikuje své investice 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 vyhodnocovaná 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 poskytnutých půjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních tokům ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva neurčená k obchodování Fond klasifikuje jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Důvodem pro použití alternativ oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

#### **4.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty**

##### *Účtování, odúčtování a oceňování*

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum Fondu dodáno. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna tato finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

#### **4.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty**

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

#### 4.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou klasifikovány do této kategorie, pokud jsou splněna následující kritéria:

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkaz o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

#### 4.5 Započtení finančních nástrojů

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.

K datu účetní závěrky účetní jednotka neviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

#### 4.6 Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady na pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

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.



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

#### 4.7 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 rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

#### 4.8 Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond jako základní kapitál vydává pouze zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie v listinné podobě na jméno. Akcie jsou denominované v českých korunách.

#### 4.9 Investiční akcie

Fond vydává 2 třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou denominované v korunách českých. Tyto investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, jelikož splňují podmínky finančního závazku dle IAS 32 odst. 11. Investiční akcie zároveň nejsou podřízeny zakladatelským akciím emitovaných Fondem (v případě likvidace Fondu budou nároky držitelů zakladatelských akcií uspokojeny jako poslední) a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu. Na základě výše uvedeného nesplňují investiční akcie podmínky pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32.16A-16D. Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o zpětný odkup.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek a ve Výkazu o finanční pozici vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Hodnota řádku „Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF“ představuje Fondový kapitál v souladu se ZISIF, který je základem pro výpočet hodnoty investiční akcie.

Investiční akce jsou vykazovány v částce hrazené za odkup investičních akcií, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo vrátit investiční akcii zpět do Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání na reálnou hodnotu čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcie. Hodnota čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcii je spočítaná v souladu s alokačním mechanismem stanoveným statutem Fondu. V souladu s ustanovením statutu Fondu jsou investiční pozice přeceňovány měsíčně za účelem stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii pro úpis a zpětný odkup.

Přijaté úpisy, ke kterým dosud nebyly emitovány investiční akcie, jsou vykázány a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk/ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií.

#### 4.10 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou součástí řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

#### **4.11 Výnosy z dividend**

Výnosy z dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu.

#### **4.12 Výnosy z prodeje zásob**

Výnosy z prodeje zásob (nemovitostí), jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

#### **4.13 Transakční náklady**

Transakční náklady jsou náklady vynaložené na získání finančního aktiva nebo závazku v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Tyto zahrnují poplatky a provize vyplácené agentům, poradcům, makléřům a obchodníkům. Transakční náklady, jsou-li vynaloženy, jsou okamžitě vykázány jako náklad v zisku nebo ztrátě.

#### **4.14 Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

#### **4.15 Výplaty držitelům investičních akcií**

Navrhované výplaty držitelům investičních akcií, vykazovaných jako finanční závazky, jsou vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, pokud jsou řádně schváleny a nepřipadají již Fondu. K tomu obvykle dochází, když jsou navrhované výplaty schválené Investiční společností. Výplaty se vykazují ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v řádku „Výplaty držitelům investičních akcií“.

#### **4.16 Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti**

Nerozdělený zisk je zahrnut v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Pohyby týkající se čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, jsou vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku jako finanční náklady v položce „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění“.

#### 4.17 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

##### *Splatná daň*

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2022 a 2021 byla 5 % a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici Základního investičního fondu v souladu s § 17b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

##### *Odložená daň*

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

#### 4.18 Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – přímé či nepřímé investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i investice do cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do majetkových účastí, poskytnutých úvěrů a jiných cenných papírů přímou metodou. Výkaz o peněžních tocích v části financování byl sestaven za použití přímé metody.

#### 5. Významné účetní odhady a úsudky

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

## 5.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání a metody výnosové. Principem tržní metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů. Ocenění výnosovou metodou je použito tam, kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období

## 6. První přijetí IFRS

Tato účetní závěrka za období končící 30. června je první, kterou Fond připravil v souladu s IFRS. Pro předchozí období, včetně účetní závěrky sestavené za rok končící 31. prosince 2021, Fond sestavil účetní závěrku v souladu s českými účetními předpisy (dále jen „CZ GAAP“).

Účetní zásady uvedené v poznámce 4 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 30. června 2022, při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2021 a při přípravě počátečního Výkazu o finanční pozici podle IFRS k 1. lednu 2021, datu přechodu Fondu na IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky Fond uplatnil následující závazné výjimky z retrospektivní aplikace jiných standardů IFRS:

- a) **Výjimka odhadů.** Odhady podle IFRS k 1. lednu 2020 a 31. prosinci 2020 by měly být v souladu s odhady provedenými ke stejným datům podle CZ GAAP, pokud neexistují důkazy o tom, že tyto odhady byly chybně stanoveny nebo byl základ použitý pro výpočet odhadů v rozporu s IFRS.
- b) **Výjimka odúčtování finančních aktiv a závazků.** Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management se rozhodl nepoužít kritéria odúčtování podle IFRS 9 (IAS 39) od dřívějšího data a aplikuje požadavky IFRS 9 prospektivně od data přechodu na IFRS.
- c) **Výjimka zajišťovacího účetnictví.** Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) **Nekontrolní podíly.** Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) **Vládní úvěry.** Fond nedrží vládní úvěry.

- f) **Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) **Vložené deriváty.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS.
- h) **Opravné položky k finančním aktivům.** Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při prvním přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

Tato poznámka vysvětluje hlavní úpravy provedené Fondem při přechodu z CZ GAAP na IFRS k 1. lednu 2021 a za rok končící 31. prosince 2021 vůči jeho původně zveřejněné účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2021 a upraveným výsledkům k 1.1.2021 v souvislosti s přijetím IFRS na finanční nástroje v rámci CZ GAAP.

### Zásoby

Fond podle CZ GAAP vykazoval developerské projekty jako zásoby. 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 podmínky ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Z tohoto důvodu se Fond v CZ GAAP v souladu s § 7 odst. 2 ZoÚ odchýlil od účetních metod stanovených v prováděcích právních předpisech a oceňoval zásoby v souladu se statutem ke konci účetního období na reálnou hodnotu, nikoliv v pořizovacích cenách.

V rámci IFRS jsou však zásoby vždy oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Z tohoto důvodu došlo k 1. lednu 2021 následujícím úpravám:

- Zrušení přecenění související se zásobami, tj. zásoby jsou evidovány v pořizovacích cenách
- Snížení pořizovací ceny na čistou realizovatelnou hodnotu
- Zrušení odložené daně z přecenění zásob

tis. Kč	31. prosince 2021	1. ledna 2021
<b>Aktiva dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>150 960</b>	<b>321 064</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-18 846	-111 676
Snížení hodnoty zásob	-	-5
Re-klasifikace mezi aktivy a pasiv	-	11
<b>Aktiva podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>132 114</b>	<b>209 394</b>
<b>Závazky dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>44 254</b>	<b>272 949</b>
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	-942	-5 583
Re-klasifikace mezi aktivy a pasiv	-	11
<b>Závazky podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>43 312</b>	<b>267 377</b>
<b>Vlastní kapitál dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>106 706</b>	<b>48 115</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-18 846	-111 676
Snížení hodnoty zásob	-	-5
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	942	5 583
<b>Aktiva podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>88 802</b>	<b>-57 983</b>

## Souhlasení zisku (ztráty) po zdanění a úplného výsledku hospodaření celkem za rok 2021

tis. Kč	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění podle CZ GAAP	127 433
Zrušení snížení hodnoty zásob	5
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	-4 641
<b>Zisk (ztráta) po zdanění podle IFRS</b>	<b>122 797</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem podle IFRS</b>	<b>-</b>

### 7. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné k 30. červnu 2022 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<b><u>Výkaz zisku a ztráty</u></b>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	10 733	-	10 733
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	-1 114	-1 114
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	90	-	90
Osobní náklady	-20	-19	-39
Poplatky depozitáři	-106	-106	-212
Obhospodařování a administrace	-327	-328	-655
Náklady na audit	-45	-45	-90
Ostatní správní náklady	-155	-161	-316
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>10 170</b>	<b>-1 773</b>	<b>8 397</b>
Daň z příjmů	-509	17	-492
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>	<b>9 661</b>	<b>-1 756</b>	<b>7 905</b>
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>9 661</b>	<b>-1 756</b>	<b>7 905</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>	<b>9 661</b>	<b>-1 756</b>	<b>7 905</b>

## 8. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

### 8.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Zůstatky na běžných účtech – investiční	4 689	7 873	5 193
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100	100
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>4 789</b>	<b>7 973</b>	<b>5 293</b>

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

Fond drží své peníze u České spořitelny, a. s., jež dosahuje LTD ratingu A1 k 30. červnu 2022 dle Moody's.

### 8.2 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
splatné od 1 roku do 5 let	62 612	68 738	63 646
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>62 612</b>	<b>68 738</b>	<b>63 646</b>
<i>z toho jistina</i>	62 620	68 620	62 620
<i>z toho úroky</i>	-8	118	1 026
Přecenění na reálnou hodnotu	-3 585	-393	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>59 027</b>	<b>68 345</b>	<b>63 646</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2022	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2022
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám - sestry	68 345	-3 192	-	-	2 078	-8 204	-	59 027
<b>CELKEM</b>	<b>68 345</b>	<b>-3 192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 078</b>	<b>-8 204</b>	<b>-</b>	<b>59 027</b>



### 8.3 Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2021.

30. 6. 2022				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100%	9 052	22 037	12 985
<b>Celkem</b>				<b>9 052</b>	<b>22 037</b>	<b>12 985</b>

31. 12. 2021				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100%	9 052	22 037	12 985
<b>Celkem</b>				<b>9 052</b>	<b>22 037</b>	<b>12 985</b>

Fond ve sledovaném období nevidoval žádné pohyby týkající se majetkových účastí. V srpnu 2021 Fond realizoval nákup společnosti AZ PROPERITY, s. r. o. v pořizovací hodnotě 9 052 tis. Kč.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2022	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2022
AZ PROPERITY, s.r.o.	22 037	-	-	-	-	-	-	22 037
<b>CELKEM</b>	<b>22 037</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 037</b>

### 8.4 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Odběratelé	35	29	24
Poskytnuté zálohy	112	103	1 436
Jiné pohledávky	76	-	1 012
Ostatní daňové pohledávky	-	-	78
<b>Celkem</b>	<b>224</b>	<b>132</b>	<b>2 550</b>

Jiné pohledávky představují ke konci sledovaného období především náklady příštích období, přeplatek z titulu přijatých záloh z prodeje projektu Hippokrates a náklady určené k přefakturaci.

## 8.5 Zásoby

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

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

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

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 981	9 266	123 605
Pořizovací hodnota zásob – projekt Komín	14 416	14 410	14 405
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svatouch	28 178	10 051	-
Snížení hodnoty zásob	-	-	-5
<b>Celkem</b>	<b>45 575</b>	<b>33 727</b>	<b>138 005</b>

Významná část dokončeného projektu Hippokrates byla v průběhu roku 2021 rozprodána koncovým zákazníkům. Projekt Komín a projekt Svatouch jsou ke konci sledovaného období ve fázi realizace projektů.

## 8.6 Přijaté půjčky

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

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
splatné od 1 roku do 5 let	-	-	54 079
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 079</b>
<i>z toho jistina</i>	-	-	52 817
<i>z toho úroky</i>	-	-	1 262
Přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 079</b>

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

**8.7 Obchodní závazky a jiné závazky**

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Dodavatelé	5 531	14 620	41 463
Dohadné účty pasivní	510	573	707
Výdaje příštích období	-	-	24
Daňové závazky	847	406	-
Jiné závazky	44	2	56 747
<b>Celkem</b>	<b>6 932</b>	<b>15 601</b>	<b>98 941</b>

Daňové závazky za rok 2022 i 2021 představují závazek za Finančním úřadem z titulu daně z přidané hodnoty.

**8.8 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce**

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Přijaté kauce	-	-	2 873
Přijaté zálohy – projekt Hippokrates	-	18 411	111 484
Přijaté zálohy – projekt Svratouch	22 011	3 890	-
<b>Celkem</b>	<b>22 011</b>	<b>22 301</b>	<b>114 357</b>

**8.9 Zakladatelské a investiční akcie**

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

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF;
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

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

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

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

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

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

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

V celých jednotkách	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Hodnota investiční akcie PIA	1,1071	1,0752
Hodnota investiční akcie VIA	77,9092	78,4171
Počet investičních akcií PIA na začátku období	26 310 249	3 000 000
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	23 310 249
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>26 310 249</b>	<b>26 310 249</b>
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	1 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

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

### 9.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Tržby z prodeje zásob	18 530	92 588
Náklady na prodané zásoby	-7 797	-52 628
<b>Celkem</b>	<b>10 733</b>	<b>39 960</b>

Zisk/ztráta z prodeje zásob představuje v roce 2022 i v roce 2021 zisk z prodeje jednotek projektu Hippokrates.

Projekt Hippokrates byl z větší části prodán v roce 2021 a v první polovině roku 2022 byli realizovány pouze doprodeje jednotek a u projektu Svratouch a Komín nebyl dosud zahájen prodej jednotek, což představuje pokles zisku oproti roku 2021.

### 9.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Změny z přecenění finančních nástrojů	-3 192	-
Poskytnuté půjčky	-3 192	-
<b>Výnosové úroky z toho:</b>	<b>2 078</b>	<b>2 018</b>
Poskytnuté půjčky	2 078	2 018
<b>Nákladové úroky z toho:</b>	<b>-</b>	<b>-720</b>
Přijaté úvěry	-	-720
<b>Celkem</b>	<b>-1 114</b>	<b>1 298</b>

### 9.3 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

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

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

tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	90	90
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

### 9.4 Osobní náklady

#### Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Odměna za výkon funkce	39	-
Sociální a zdravotní pojištění	-	-
<b>Celkem</b>	<b>39</b>	<b>-</b>

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

## 9.5 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Služby depozitáře	-212	-428
Odměna za obhospodařování a administraci	-655	-612
Náklady na audit	-90	-90
Právní a notářské služby	-6	-
Ostatní správní náklady	-310	-467
Ostatní náklady	-	-13
<b>Celkem</b>	<b>-1 273</b>	<b>-1 610</b>

Ostatní správní náklady tvoří především zpracování znaleckého posudku ve výši 32 tis. Kč, účetní služby ve výši 227 tis. Kč a ostatní daně a poplatky ve výši 51 tis. Kč.

## 9.6 Daň z příjmů

*Daň z příjmů zahrnuje následující položky:*

tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-420	-1 987
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-72	-
Odložená daň (sazba 5 %)	-	-
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>-492</b>	<b>-1 987</b>

### *Splatná daň*

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 420 tis. Kč. Za sledované období Fond zálohy na daň z příjmů nehradil a ke konci sledovaného období tak vykazuje závazek za finančním úřadem z titulu daně z příjmů běžného účetního období ve výši 420 tis. Kč a závazek z titulu neuhrazené daně z příjmů minulého účetního období ve výši 5 482 tis. Kč.

tis. Kč	30. 6. 2022	30. 6. 2021
Zisk (ztráta) před zdaněním	8 397	39 738
Přičitatelné položky	-	-
Odčitatelné položky	-	-
Základ daně před odečtem daňové ztráty	8 397	39 738
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	8 397	39 738
<b>Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost</b>	<b>420</b>	<b>1 987</b>
<b>Daň celkem</b>	<b>420</b>	<b>1 987</b>

### *Odložená daň*

Fond ke konci sledovaného ani minulého období nevykazuje odloženou daň.

## 9.7 Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií

Ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje ztrátu, nebo zisk, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

## 10. Transakce se spřízněnými osobami

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

### (a) *Poplatky za obhospodařování a správu*

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za rok 2022 činily 655 tis. Kč (2020: 1 302 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

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

Poskytnuté půjčky spřízněným osobám Fondu a úrokový výnos plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval pouze poskytnuté půjčky tzv. sestřám.

Naběhlá hodnota poskytnutých půjček sestřám k 30. červnu 2022 dosahovala 62 612 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 68 738 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček za sledované období činil 2 078 tis. Kč (v roce 2021: 4 180 tis. Kč).

### (c) *Obchodní vztahy se spřízněnými osobami*

V roce 2022 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněné strany, tzv. sestry ve výši 90 tis. Kč (v roce 2021: 180 tis. Kč).

## 11. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia.

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

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Součet všech úvěrů a zápůjček na účet Fondu nesmí přesáhnout 400 % hodnoty Investičního fondového kapitálu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

### 11.1 Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s.	4 789	3,64 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>4 789</b>	<b>3,64 %</b>
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	22 037	16,74 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>22 037</b>	<b>16,74 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY Meander, s.r.o.	30 587	23,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY Salaso, s.r.o.	28 440	21,60 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>59 027</b>	<b>44,84 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		224	0,17 %
Ostatní	kreditní	Zásoby	45 575	34,62 %
<b>Celkový součet</b>			<b>131 652</b>	<b>100,0 %</b>



## 11.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 11.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	22 037 * 15 %	3 306	0
úrokové riziko úvěrů	59 027 * 1 %	590	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

### 11.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	0	6 932	-	-	6 932
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	-	22 011	-	22 011
Závazek z daně z příjmů	0	5 902	-	-	5 902
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	-	96 707	-	96 707
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>12 834</b>	<b>118 718</b>	<b>-</b>	<b>131 552</b>

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

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

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

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

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

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

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

### 11.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	59 027	224	4 789	0	64 040
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>59 027</b>	<b>224</b>	<b>4 789</b>	<b>0</b>	<b>64 040</b>

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

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

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

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

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

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

### 11.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 789	4 789
Poskytnuté půjčky	59 027	59 027
Majetkové účasti	22 037	22 037
Obchodní pohledávky	148	148
Ostatní pohledávky	76	76
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>86 077</b>	<b>86 077</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	6 932	6 932
Přijaté zálohy a přijaté kauce	22 011	22 011
Závazek z daně z příjmů	5 902	5 902
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	96 707	96 707
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>131 552</b>	<b>131 552</b>

Expozice Fondu na měnové riziko *není významná*

### 11.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11.2.21 Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

#### 11.2.24 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

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

## 12. Reálná hodnota

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

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



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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2022.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	81 064	81 064
Poskytnuté půjčky	-	-	59 027	59 027
Majetkové účasti	-	-	22 037	22 037
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81 064</b>	<b>81 064</b>
<b>Závazky</b>				
<b>Finanční závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2020.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	90 382	90 382
Poskytnuté půjčky	-	-	68 345	68 345
Majetkové účasti	-	-	22 037	22 037
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90 382</b>	<b>90 382</b>
<b>Závazky</b>				
<b>Finanční závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté půjčky	59 027	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Majetkové účasti	22 037	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data

### Ocenění obchodních podílů a akcií

#### *substančním způsobem*

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

### Ocenění poskytnutých úvěrů

#### *výnosovým způsobem*

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.2022
<b>Aktiva</b>									
Poskytnuté půjčky	68 345	-3 192	-	2 078	-	-	-8 204	-	59 027
Majetkové účasti	22 037	-	-	-	-	-	-	-	22 037
<b>Celkem aktiva</b>	<b>90 382</b>	<b>-3 192</b>	<b>-</b>	<b>2 078</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81 064</b>
<b>Závazky</b>									
<b>Celkem závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2021	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2021
<b>Aktiva</b>									
Poskytnuté půjčky	63 646	-393	6 000	4 180	-	-	-5 088	-	68 345
Majetkové účasti	-	12 985	9 052	-	-	-	-	-	22 037
<b>Celkem aktiva</b>	<b>63 646</b>	<b>12 592</b>	<b>15 052</b>	<b>4 180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 088</b>	<b>-</b>	<b>90 382</b>
<b>Závazky</b>									
<b>Celkem závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Během roku 2022 a 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

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

### 13. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

### 14. Významné události po datu účetní závěrky

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

V Praze dne 16. 9. 2022



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

## 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 2022 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 jak dopad možného znovuzavedení mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19, tak druhotné dopady válečného konfliktu na Ukrajině skrze Ruské odvetné kroky související především s omezováním dodávek zemního plynu což vyvolává v Evropě energetickou krizi s dopady do celkové ekonomické výkonnosti eurozóny. 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 Pololetní zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně budoucího vývoje dopadů konfliktu na Ukrajině a taktéž intenzity a doby zavedení případných mimořádných opatření (jak stran epidemiologické situace, tak i energetické krize) 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: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 16. září 2022

Podpis:

