



Pololetní finanční zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a. s.
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

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	8
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	21
e) Alternativní výkonnostní ukazatele	21
f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	22
g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	22
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	23
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 – Příloha k pololetní finanční zprávě	25
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	26
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	27

Použité zkratky

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 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. 2024.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	PROPERITY FUND SICAV, a. s.
Sídlo	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	085 31 641
LEI	315700ZVXPEN70EL5V09
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8240
Vznik Fondu	19. 9. 2019
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	91 134 211 Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 000 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	91 034 211 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	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. 2024	26 310 249 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií k 30. 6. 2024	1 000 000 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí s nulovým hospodářským výsledkem.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory, a to na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

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

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračovala možnost úpisu investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

b) Investiční cíle a 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.

Za účelem umožnění kontroly nakládání s podkladovými aktivy Fondu 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, zaměřuje se Fond na získávání nemovitostí a developerských projektů přímo do svých aktiv, a to zejména u významnějších developerských a nemovitostních projektů.

Přínosem je zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkové snížení finanční zátěže. Přínosem je rovněž usnadnění získání finančních zdrojů od kvalifikované veřejnosti lépe nežli samostatnými dceřinými společnostmi, čímž se zvyšuje síla a likvidita skupiny pro realizaci dalších investic, ale i personální a odborné zázemí.

Investice Fondu jsou střednědobého a dlouhodobého charakteru a Fond definoval svoji výstupní strategii jak pro nemovitosti, tak pro majetkové účasti.

Výstupní strategie Fondu (exitová strategie)

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit.

Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

- V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi.
- 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, případně 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 majetkové účasti

- Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV 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. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.
- Majetkové účasti na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům výtípaným dle oboru cílové společnosti. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

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

V Účetním období Fond pokračoval v aktivaci své investiční činnosti a zdrojů svých pravidelných příjmů. Hlavní příjmy Fondu plynou z realizace developerských úvěrů a z inkasa úroků z úvěrů poskytnutých dceřiným společností, nebo společností, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit.

Fond je stále v rozvojové fázi aktivace své investiční činnosti, s čímž souvisí dynamika vývoje jeho jednotlivých složek aktiv a pasiv. V Účetním období Fond pokračoval v naplňování své dříve vytyčené rozvojové strategie.

Fond v průběhu Účetního období pokračoval v rozprodeji jednotek z dokončeného, historicky v pořadí druhého, developerského projektu „Rekreační areál Svratouch“.

Fond v průběhu účetního období pokračoval v realizaci developerského projektu „NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum“, a to prostřednictvím smluvního manažera developerského projektu, společnosti PROPERITY, s.r.o.

Ostatní developerské projekty jsou ve fázi přípravy pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení nebo ve fázi před-akvizičního financování.

Bližší informace k developerským projektům, majetkovým účastem a Fondem poskytovaným úvěrům:

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

Fond v říjnu 2021 uskutečnil investici do akvizice nemovitostí v katastrálním území a obci Svratouch v Pardubickém kraji. V Účetním období zahájil přípravu realizace developerského projektu s očekávanými výnosy v objemu 74,67 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023. Tento předpoklad byl revidován s ohledem na vývoj na nemovitostním trhu a stále trvající negativní makroekonomické vlivy, kdy došlo k výraznému propadu prodejů rekreačních nemovitostí a ochlazení zájmu kupujících. Kromě jiného došlo k výraznému navýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB s tím, že dostupnost hypotečních úvěrů, které kupující v předchozích letech hojně využívali se značně snížila.

Dle dřívějšího předpokladu proběhla v 1Q/2023 kolaudace projektu a předání a podpis kupních smluv již zasmluvněných jednotek. Následný rozprodej bude řešen v časovém horizontu do 30. 6. 2025. Velkou výhodou je, že projekt není zatížen externím financováním a není zde tlak na prodej jednotek pod cenou či nutnost výrazných slev z aktuálně nastavených prodejních cen. Ke konci 2023 se u již prodaných jednotek podařilo dosáhnout vyššího výnosu. Z původního předpokladu výnosu 74,67 mil. Kč bez DPH se od zahájení prodejů v 11/2021 do konce Účetního období, podařilo prodat jednotky za 71,26 mil. Kč, což představuje dosažení více než 94,92 % z celkových plánovaných výnosů z projektu. U projektu zbývá k prodeji 5 jednotek a jeden rekreační domek. Oproti úvodním cenám se na již prodaných jednotkách podařilo realizovat vyšší výnos o 15,66 mil. Kč.

Při dosažení prodejních cen předpokládaných ve vyjádření znalce s rozhodným dnem k 30. 6. 2024, lze očekávat celkové výnosy z projektu ve výši přesahující 92,2 mil. Kč, což představuje navýšení původního předpokladu o více než 23,5 % (došlo k drobné negativní korekci oproti předchozímu stavu, kde došlo k slevám některých jednotek při jednání s klienty – k 31. 12. 2023 byl předpoklad 94 mil. Kč a výnos vyšší o 25 %).

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

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

Cílem Fondu 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.



Obrázek 1 fotografie projektu „Rekreační areál Svratouch“

- **Developerský projekt „NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum“**

V rámci rozvoje své investiční aktivity Fond v Účetním období dokončil akvizici developerského projektu „NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum“ (dále také jen „NAD ARBORETEM“) a současně pak i zpětnou fúzi (k 1.1.2023) nabytých společností do fondu. Akvizice zahrnovala dvě fáze:

Fáze 1. Nákup 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o. (mateřská společnost), která prostřednictvím 100% podílu ovládala společnost Properity Arboretum s.r.o. ovládající ze 100 % nositelku developerského projektu NAD ARBORETEM s platným územním rozhodnutím (dále také jen UR)



Obrázek 4 Vizualizace plánovaného developerského projektu při ulici Třída Gen. Píky – „NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum“.

a stavebním povolením (dále také jen SP) včetně nemovitostí, společnost AP PROPERITY s.r.o. Tato fáze byla realizována k 31. 3. 2023 podpisem smlouvy o převodu podílu.

Fáze 2: Restrukturalizační fúze sloužením všech tří společností do fondu PROPERITY SICAV k rozhodnému dni 1. 1. 2024. Manažer fúze zajistil vydání souhlasu J&T Bank a.s., financující banky projektu, s fúzí dne 21. 12. 2023 a fúze tak byla do obchodního rejstříku zapsána dne 31. 12. 2023.

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

Projekt NAD ARBORETEM se nachází na pozemcích p. č. 464/27, 464/87, 464/117, 464/132, 464/133, 465/82 k. ú. Černá Pole, vč. pozemků dotčených zařízením staveniště, a to pozemků p. č. 832/12, 832/13, 832/24, 832/104, 832/102 k. ú. Ponava to vše obec Brno.

Jedná se o lukrativní lokalitu na vyvýšeném místě v prostoru nad horní částí Botanické zahrady a Arboreta Mendelovy univerzity a obklopeném množstvím zeleně. Vynikající dostupnost prakticky veškeré občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti při současné blízkosti přírody je doménou lokality na pomezí Králova pole, Černých polí a Lesné. Více informací o lokalitě na samostatném webu projektu v sekci lokalita odkaz: <https://www.nadarborettem.cz/lokalita>.

Projekt NAD ARBORETEM o celkové ploše 14 279,9 m² zahrnuje aktuálně 101 bytových jednotek o celkové ploše 7.090,3 m² (50 %), 91 ubytovacích jednotek (nebytové) o celkové ploše 4 593,5 m² (32,44 %), 34 ateliérů (nebytové) o celkové ploše 1 733,2 m² (12,24 %), 11 komerčních jednotek o celkové ploše 742,9 m² (5,25 %). Dále 276 ks krytých parkování, 28 ks venkovních parkovacích stání, 188 ks sklepů. Jednotlivé byty, ubytovací jednotky a ateliéry jsou rozděleny na 1+kk 51 ks, 2+kk 109 ks, 3+kk 58 ks, 4+kk 8 ks.

Aktuální stav projektu ke konci Účetního období je následující:

Stavební stránka Objekt A a B (nízká část):

Dokončeno: svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště, venkovní fasády včetně výplní vnějších otvorů, hrubé rozvody vody, elektřiny a VZT, osazeny hydranty, prefabrikované konstrukce.

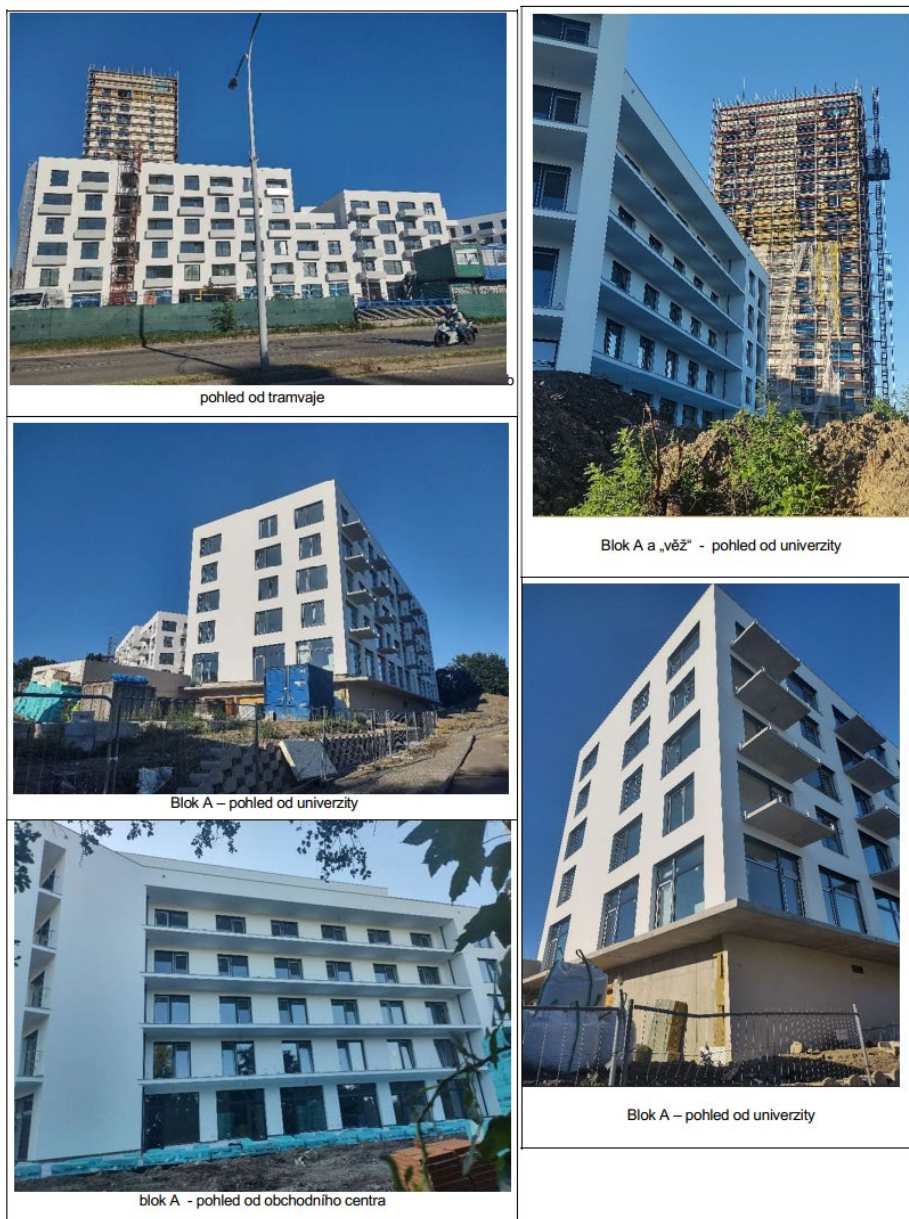
Probíhá: práce na dokončení SDK, vnitřních omítek (omítky a hrubé podlahy do 5 až 6.NP), koupelny a WC – realizace obkladů na 2-3.NP započaly práce na instalaci zařizovacích předmětů, rozvody OTK – odvod tepla a kouře, probíhá osazování zábradlí balkónů a jeho zasklení, osazení zábradlí vnitřních schodišť (hotové zatím jedno), osazen a zprovozněn jeden výtah, malby – postupně po SDK pracích probíhají podmalby.

Objekt B (věž)

Dokončeny monolitické konstrukce včetně 17.NP; střešní plášť: provedena izolace bez finálních vrstev; osazeny okenní výplně ve fasádě včetně zasklení terasy na 17.NP; osazeny všechny prefabrikované prvky (schodiště a balkonové desky). Vyzdívky dokončeny až do 13.NP včetně. Dokončeny hrubé rozvody vody, elektřiky, a vzduchotechnického potrubí, až po 14.NP. Omítky – práce probíhají až po 6.NP. Pokračují práce na rozvodech OTK, šachty s rozvody na schodišti jsou postupně dozdivány. Bylo zrealizováno osazení zámečnických prvků pro osazení zábradlí na balkonech. Byl demontován i druhý věžový jeřáb. Byly zabetonovány otvory po prvním jeřábu. Provádí se finální izolace plochy atria směrem k tramvaji.

Fasáda: pokračují práce na zateplení od spodních pater směrem nahoru. Probíhají práce na vnějších omítkách 17.NP v prostoru terasy.

Celková výše proinvestovaných stavebních nákladů činí k 30. 6. 2024: 723,30 mil. Kč bez DPH, což je cca 3/4 stavebních nákladů projektu. Zádržné je v částce 55,14 mil. Kč.



Obrázek 5 Vizualizace plánovaného developerského projektu při ulici Třída Gen. Píky – „NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum“.

Aktuální předprodej k datu 11. 7. 2024 činí 894,4 mil. Kč (121 jednotek a 51,05 % z celkového výnosu).

Projekt má k 6/2024 zajištěné zdroje financování developerským úvěrem u J&T Banky na základě smlouvy ze dne 7. 3. 2023 ve znění dodatků číslo 5, které byly postupně uzavřeny.

Čerpání developerského úvěru probíhá s kontrolou ze strany riskmanagementu banky a aktuálně načerpaný objem k datu 30. 6. 2024 je ve výši 392,78 mil. Kč.

- **Výnosové nemovitosti v projektu Hippokrates**

Fond v roce 2021 realizoval developerský projekt „Novostavba domu Hippokrates v Brně“ situovaný v prestižní části města Brna „Masarykova čtvrt“ obsahující celkem 51 bytových a nebytových jednotek. Projekt byl dokončen, zkolaudován kolaudačním souhlasem z 31. 3. 2021 a z většiny rozprodán a většina výnosů z tohoto projektu byla realizována v účetním období roku 2021.

Stejně jako v roce 2022, tak i po celé Účetní období byly v majetku Fondu ponechány parkovací stání v počtu 6 ks a dále skladovací prostor situovaný v 1.NP nemovitosti.

Z nemovitostí Fond získává výnosy z pronájmu a stále předpokládá budoucí prodej nemovitostí za vhodných podmínek. S ohledem na poptávku a obecný růst hodnoty nemovitostí, který nastal od doby kolaudace objektu, Fond vedle výnosu z pronájmu očekává získání dodatečného zhodnocení v podobě dosažení vyšších prodejních cen oproti situaci v době rozprodeje projektu.



Obrázek 6 Fotografie realizovaného projektu „Novostavba domu Hippokrates“.

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

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

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosu a zisku z budoucího developerského projektu, do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Salaso, s.r.o. Projekt bude realizován v Brně na pozemcích při ulici Měříčkova, což je lukrativní lokalita v městské části Brno-Řečkovice. Bohužel v rámci získávání územního rozhodnutí (dále také jen ÚR) došlo k odvolání sousedů i přes předjednání záměru a aktuálně je podán nový a upravený záměr ve zmenšené variantě jako nástavba a rekonstrukce pod názvem „Stavební úpravy a nástavba objektu Měříčkova 1487/44“ kdy je záměrem vznik celkem třípodlažní budovy s venkovním parkováním a tím i zmenšení objemu původní výstavby, ale i snížení nutné investice při zachování zajímavé výnosnosti.

Byly zapracovány připomínky a proběhlo vypořádání s námitkami v rámci odvolání. Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností je nově po vydání ÚR a stavebního povolení (dále také jen SP) v Q4/2024.



Obrázek 7 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY Salaso, s.r.o. při ulici Měříčkova – Brno.

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

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

V rámci přípravy realizace developerského projektu polyfunkčního domu (bydlení a ubytování), nazvaného „NOVOSTAVBA k bydlení a ubytování KOMÍN PASTVINY, Brno“, Fond 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 Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi úpravy projekčního řešení z důvodu opakovaného odvolání obyvatel sousedního bytového domu a ve snaze najít vhodnou a průchozí variantu výstavby po projekční i ekonomické stránce a zapracovat opodstatněné připomínky a námitky.

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



Obrázek 6 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

- **Vyznamne majetkove ucasti**

Fond v Účetním období držel v majetku 100% obchodní podíl ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO 277 43 543.

Fond v roce 2021 získal do svého majetku 100 % obchodního podílu ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. Společnost je zaměřena na inženýrskou činnost jak v rámci skupiny, tak pro externí investory. V účetním období roku 2023 společnost AZ PROPERITY s.r.o. nerealizovala žádné významnější transakce. Od původního předpokladu řízení projektu NAD ARBORETEM a CENTROPOLIS (více viz bod č. 7) ve smyslu řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb bylo prozatím upuštěno. Řízení developerského projektu NAD ARBORETEM bylo smluvně svěřeno společnosti PROPERITY s.r.o., která je vůči Fondu sesterskou společností.

Fond předpokládá využití služeb společnosti v budoucnosti a hodlá těžit z jejich dlouhodobých zkušeností a know-how jak v oblasti řízení developerských projektů, tak z partnerské spolupráce se zkušenými freelancery společnosti, a to při realizaci vlastních developerských projektů i z její činnosti pro třetí strany.

Společnost AZ PROPERITY, s.r.o. vlastní nemovitosti – kancelářské prostory pořízené v developerském projektu Hippokrates, které realizoval fond a poskytuje tak zázemí pro další aktivity v rámci připravovaných developerských projektů fondu popsanych výše. Prostory byly pořízeny rovněž s cílem pozdějšího případného prodeje s tím, že jejich hodnota v čase se vlivem inflace a růstu hodnoty nemovitostí v čase zvyšuje, což potvrzuje i pravidelné přecenění majetku k 31.12.2023.

- **Připravované akvizice developerských projektů**

V rámci rozvoje investiční aktivity Fond v Účetním období připravuje akvizici následujících developerských projektů.

Developerský projekt „Komplex Centropolis“

Transakce zahrnuje akvizici 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY NS sever s.r.o. od Ing. Jiřího Maršálka. V aktivech společnosti je rozpracovaný developerský projekt s názvem "Komplex Centropolis" s platným ÚR a SP včetně pozemků a projektů. Aktuálně je zajištěno externí financování bankou Trinity a projekt probíhá s tím, že k 30.6.2024 byla prakticky hotova hrubá stavba a pokračuje předprodej.



Dev. projekt s názvem "Novostavba bytového domu Potamos - Rezidence Nové sady 28"

Transakce zahrnuje akvizici 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY POTAMOS s.r.o. od Ing. Jiřího Maršálka. V aktivech společnosti je rozpracovaný developerský projekt s názvem "Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28" s platným ÚR a SP včetně pozemků a projektů ve fázi přípravných a bouracích prací a před výběrem generálního dodavatele stavebních prací. Díky pozitivnímu trendu předprodeje projektu není aktuálně nutné zajištění financující banky a zálohy klientů budou postačovat pro zahájení a rozběhnutí výstavby a v případě nutnosti bude řešeno pouze překlenovacím úvěrem či z vlastních prostředků fondu například při exitu projektu NAD ARBORETEM.



Obrázek 8 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY POTAMOS s.r.o. při ulici Nové sady Brno – „Novostavba bytového domu Potamos - Rezidence Nové sady 28“.

Charakter Fondu

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

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

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

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

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

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

Investice Fondu nejsou dosud dostatečně diverzifikovány, a to vzhledem ke stále ještě pokračující fázi aktivace investiční činnosti Fondu. Riziko nedostatečné diverzifikace se může projevit v případě objemově a finančně významnějších developerských projektů, přičemž v této souvislosti lze očekávat vyšší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu a související pokles hodnoty NAV Fondu. Po dosažení dostatečné míry diverzifikace portfolia Fondu bude zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic.

Aktuálně má Fond v aktivech omezený počet developerských projektů, což se projevuje vysokou závislostí výsledků Fondu na vývoji objemově a finančně významného developerského projektu NAD ARBORETEM.

Konkrétně, na počátku Účetního období, Fond zaznamenal vysoký propad NAV Fondu o 61 mil. Kč, který byl spojen se skutečností, že Fond v průběhu minulého účetního období do svých aktiv nabyl developerský projekt NAD ARBORETEM a s ním spojené nemovitosti. V průběhu minulého účetního období narostl projekt v pořizovacích cenách zásob dle IFRS o 332 mil. Kč na celkový objem 509 mil. Kč a představoval tak více než 93% podíl na pořizovacích cenách všech developerských projektů v aktivech Fondu v různých fázích realizace. V Účetním období narostly pořizovací ceny zásob o 257 mil. Kč na 766 mil. Kč, což představuje 97% podíl na pořizovacích cenách zásob všech projektů (790 mil. Kč).

Reálná aktuální hodnota projektu NAD ARBORETEM narostla v průběhu účetního období o částku 24 mil. Kč na celkovou hodnotu 1.067 mil. Kč, což odpovídá 89 % celkového objemu aktiv Fondu (1,2 mld. Kč).

Ke dni 31.1.2024 dosáhl objem NAV Fondu částky 40,4 mil. Kč. NAV fondu bylo ke dni 31.3.2024 navýšeno o částku 50,7 mil. Kč formou příplatku do fondového kapitálu z investiční činnosti, a to konkrétně do fondového kapitálu Výkonnostních investičních akcií. V návaznosti na hledání vhodného řešení pro stanovení reálné hodnoty aktiv Fondu pro účely průběžných měsíčních účetních závěrek, a to zejména se zřetelem na stav fondového kapitálu v návaznosti na realizaci objemově významného developerského projektu přímo v majetku Fondu, přijal Obhospodařovatel rozhodnutí o dočasném pozastavení stanovování aktuální hodnoty investičních akcií Fondu, potažmo NAV, pro období únor až květen 2024.

Aktuální objem NAV Fondu na konci Účetního období dosahuje částky 91,03 mil. Kč.

Náklady spojené s realizací projektu NAD ARBORETEM silně ovlivnily celkové výsledky Fondu, který tak v Účetním období realizoval ztrátu z investiční činnosti ve výši 592 tis. Kč. Vzhledem k významnému podílu projektu na celkových aktivech a finančních výsledcích Fondu, negenerovaly ostatní investice Fondu výnosy v takové míře, aby vykompenzovaly jak tuto dosaženou ztrátu, tak ztráty z minulých let nabytých s projektem.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přízpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně rozprodejem dokončených developerských projektů a úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit krytí běžných výdajů spojených s činností správy vlastního majetku. Tyto běžné výdaje jsou spojeny s běžnými náklady, kterými jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je na obecné úrovni 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.

Investiční činnost Fond plánuje financovat především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny převážně bankovním úvěrem od J&T banky, který představuje hlavní zdroj financování investiční činnosti spočívající zejména v realizaci významného developerského projektu NAD ARBORETEM. Dále jsou cizí zdroje Fondu tvořeny závazky z přijatých záloh od zájemců o koupi jednotek, přijatých zápůjček a závazků za dodavatele.

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti. Část služeb je zajišťována prostřednictvím externích dodavatelů. U činnosti administrace je outsourcing služeb v podobě vedení účetnictví, které je realizováno externím dodavatelem. Pro účely řízení developerských projektů realizovaných přímo v aktivech Fondu jsou uzavřeny smlouvy s jednotlivými externími manažery developerských projektů.

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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, i když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní reposazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6 měsíců, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
 - Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dochází k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv, než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese, resp. velmi slabého růstu.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.
- Úvěry a pohledávky
 - Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

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

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

- ke dni 28. 6. 2024 byl statut změněn tak, že se změnila klauzule ESG a také se změnila výše míry využití pákového efektu.

e) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

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

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, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k rozhodnutí Obhospodařovatele k pozastavení stanovování NAV Fondu pro období únor až květen 2024 a k vydání nového Statutu Fondu upravující stanovování NAV fondu na pololetní bázi.

S účinností k 31. 8. 2024 dojde k ukončení smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu s Obhospodařovatelem, přičemž novým obhospodařovatelem Fondu se pro další období stane TILLER investiční společnost a.s. SAVANT IS bude uzavřena smlouva o administraci Fondu, přičemž Administrátor hodlá pověřit jiného výkonem části činností související s administrací Fondu, v souladu § 59 odst. 3 ZISIF, a to výkonem činností uvedených v čl. III písm. a) a g) této Smlouvy, a to společnost GS Accounting & Taxes s.r.o., která je dosavadním poskytovatelem účetních a daňových služeb, spočívajících ve vedení účetnictví Fondu v režimu podvojného účetnictví a zajišťování plnění daňových povinností.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

Kapitálově spřízněné strany

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

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

Osoby, které mají vztah k ovládané osobě

Společnost	IČO	Podíl	Pozn.
PROPERITY Salaso, s.r.o.	022 01 411	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY Meander, s.r.o.	277 23 321	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY, s.r.o.	255 78 251	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka
PROPERITY DORADO, a.s.	277 58 745	100 %	Přímý podíl Ing. Jiřího Maršálka

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení proj. a poskyt. por. a konzultačních služeb	15. 1. 2024	Úplata	Řízení projektu
PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke sml. o řízení proj. a poskyt. por. a konzultačních služeb	16. 1. 2024	Úplata	Řízení projektu
PROPERITY DORADO, a.s.	Kupní smlouva	28. 3. 2024	Nemovitost	Kupní cena

Jiří Maršálek	Smlouva o poskytnutí přípl. do FK spol. z inv. činnosti	31. 3. 2024	-	Příplatek
Jiří Maršálek	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 3. 2024	-	-
PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 k rámcové sml. o zápůjčce fin. pros.	2. 4. 2024	-	-
PROPERITY, s.r.o.	Sml. o nájmu prostoru sloužícího podnikání	1. 5. 2024	Možnost užití nemovitostí	Úplata

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 – Příloha k pololetní finanční zprávě

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ
k 30. červnu 2024

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2024	31. 12. 2023
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	33 262	8 790
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		55 431	54 102
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	6.2	31 376	30 047
<i>Majetkové účasti</i>	6.3	24 055	24 055
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		2 100	2 089
<i>Obchodní pohledávky</i>	6.4	-	-
<i>Ostatní pohledávky</i>	6.4	2 100	2 089
<i>Pohledávka z titulu daně z příjmu</i>	6.4	-	-
Zásoby	6.5	789 755	543 040
Aktiva investiční celkem		880 548	608 021
Aktiva celkem		880 648	608 121
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	6.9	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		516 148	467 525
<i>Přijaté zápůjčky/úvěry</i>	6.6	516 148	467 525
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		576 415	402 631
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	6.7	296 778	257 866
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	6.8	278 262	144 208
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	7.7	1 375	557
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.9	-212 015	-262 135
Závazky investiční celkem		880 548	608 021
Pasiva celkem		880 648	608 121

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) -
NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2024

	Pozn.	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-212 015	-262 135
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		360 728	336 468
Výpůjční náklady		-42 743	-21 634
Odložená daň		-15 950	-15 792
Snížení hodnoty zásob		1 014	1 013
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		91 034	37 920

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. červnu 2024

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2024	30. 6. 2023
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	7.1	1 302	13 453
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	7.2	4 033	2 910
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	7.3	270	90
Náklady na poplatky a provize	7.4	-3 123	-
Osobní náklady	7.5	-39	-39
Poplatky depozitáři	7.6	-210	-210
Obhospodařování a administrace	7.6	-683	-657
Náklady na audit	7.6	-125	-105
Právní a notářské služby	7.6	-113	-
Ostatní správní náklady	7.6	-423	-317
Ostatní náklady	7.6	-426	-
Opravné položky k zásobám	6.5	0	1 339
Zisk (ztráta) před zdaněním		463	16 464
Daň z příjmů	7.7	-1 055	-823
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-592	15 641
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií		-	-
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-592	15 641
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>		-	-
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-592	15 641
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o peněžních tocích - NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		-592	-8 947
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	7.7	1 055	1 040
Úrokové výnosy	7.2	-1 120	-3 043
Úrokové náklady	7.2	4 946	14 321
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	872	1 643	6 496
Opravná položka k zásobám	6.5	-7 858	-2 466
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	5, 6.4	-11	-693
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	5, 6.7, 6.8	173 392	83 274
Změna stavu zásob	5, 6.5	-225 606	-282 053
		-54 151	-192 071
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček	5, 6.2	-	-
Přijaté úroky	5, 6.2	1 080	2 960
Placené daně ze zisku	7.7	-238	413
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		842	3 373
Peněžní toky z finanční činnosti			
Změna stavu přijatých úvěrů a zápůjček	5, 6.6	79 078	183 573
Zaplacené úroky	5, 6.6	-1 297	-2 448
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		77 781	181 125
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků			
Peněžní prostředky na začátku roku	6.1	8 890	1 624
Peněžní prostředky nabyté fúzí	5	-	14 839
Peněžní prostředky na konci roku	6.1	33 362	8 890

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

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

Obchodní firma:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodního rejstříku:	19. září 2019
Identifikační číslo:	085 31 641
Daňové identifikační číslo:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8240
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Účetní období:	1. 1. 2024 – 30. 6. 2024
Orgány společnosti k 30. červnu 2024:	
Statutární orgán – představenstvo	
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 20. listopadu 2020
Při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce
Dozorčí rada	
Člen dozorčí rady:	Ing. Jiří Maršálek den vzniku členství: 20. listopadu 2020

Vlastníci Fondu k 30. červnu 2024

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

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

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

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

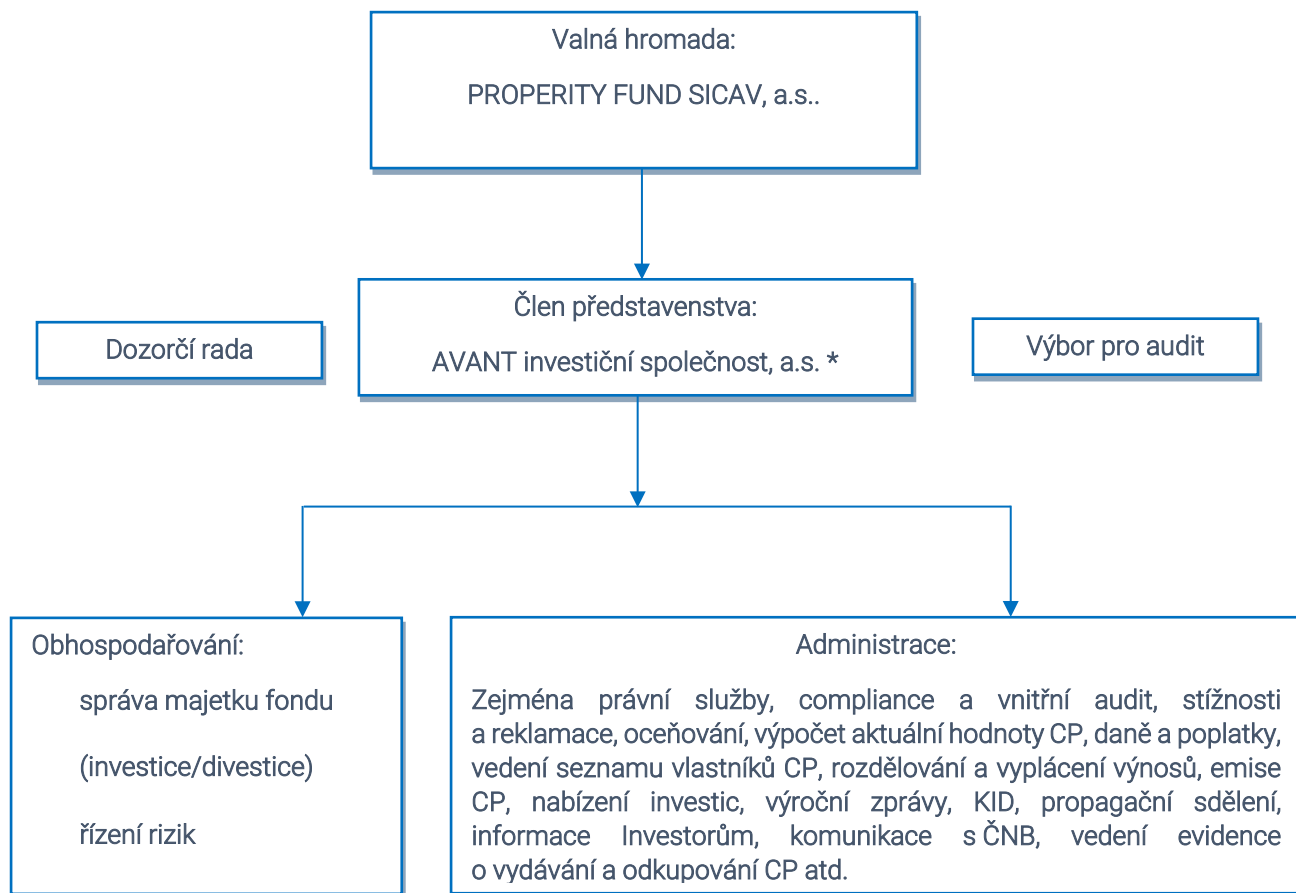
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období byla deponitářem Fondu společnost:

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

Organizační struktura

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



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

Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024 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 3.

Příprava mezitímní 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 4.

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.

Mezitímní 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).

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Přepočítání cizí měny

3.1.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou 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 nejněpřesněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.1.2 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“.

3.2 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. Přečerpání bankovních účtů se vykazuje ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 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 zápůjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků 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 oceňovaná 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 alternativní oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

3.3.2 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 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.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkaz 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.

3.3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 neeviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

3.6 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 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.

3.7 Leasing

Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokováné 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.

3.8 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.

3.9 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 přečeňovány 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.

3.10 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“.

3.11 Výnosy z dividend

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

3.12 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 neopouští 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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 nepřípadají 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“.

3.16 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“.

3.17 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 2024 a 2023 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.

3.18 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.

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 11.

4.2 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

5. 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 2024 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
Výkaz zisku a ztráty			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	1 302	-	1 302
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	4 033	4 033
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	270	-	270
Poplatky depozitáři	-105	-105	-210
Obhospodařování a administrace	-342	-341	-683
Náklady na poplatky a provize	-2 730	-	-2 730
Náklady na audit	-62	-63	-125
Právní a notářské služby	-56	-57	-113
Ostatní správní náklady	-640	-641	-1 281
Opravné položky k zásobám	-	-	-
Zisk (ztráta) před zdaněním	-2 363	2 826	463
Daň z příjmů	-1 055	-	-1 055
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění	-2 363	1 771	-592
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění	-2 363	1 771	-592
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	-2 363	1 771	-592

6. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

6.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	33 262	8 790
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	33 362	8 890

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

Fond drží své peníze u České spořitelny, a. s. a J&T Banka, a.s.

Dle ratingové agentury Moody's dosahuje Česká spořitelna, a.s. ratingu A1 a J&T banka, a.s. ratingu Baa2, u obou bank se stabilním výhledem.

6.2 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
splatné od 1 roku do 5 let	34 160	30 047
Celkem poskytnuté zápůjčky	34 160	30 047
<i>z toho jistina</i>	34 026	34 026
<i>z toho úroky</i>	134	94
Přecenění na reálnou hodnotu	-2 784	-4 073
Celkem reálná hodnota	31 376	30 047

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Vliv přeměny	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám - sestry	30 047	-	1 289	-	-	1 120	-1 080	-	31 376
CELKEM	30 047	-	1 289	-	-	1 120	-1 080	-	31 376

6.3 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. 2023.

30. 6. 2024				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	24 055	15 003
Celkem				9 052	24 055	15 003

31. 12. 2023				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	24 055	15 003
Celkem				9 052	24 055	15 003

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Vliv přeměny	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
AZ PROPERTY, s.r.o.	24 055	-	-	-	-	-	-	-	24 055
CELKEM	24 055	-	-	-	-	-	-	-	24 055

6.4 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 16. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	1 604	920
Jiné pohledávky	496	1 169
Celkem	2 100	2 089

Jiné pohledávky představují ke konci sledovaného období poskytnuté kauce a pohledávky určené k přefakturaci. Poskytnuté zálohy představují ke konci sledovaného období poskytnuté zálohy projektu Nad Arborem a projektu Svratouch.

6.5 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. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 823	2 823
Pořizovací hodnota zásob – projekt Komín	14 416	14 416
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svratouch	7 507	17 768
Pořizovací hodnota zásob – projekt Nad Arborem	766 022	509 046
Snížení hodnoty zásob	-1 013	-1 013
Celkem	789 755	543 040

Projekt Hippokrates i Svratouch je ve fázi doprodeje. Projekt Komín je ke konci sledovaného období ve fázi přípravy realizace projektu. Projekt Nad Arborem je ve fázi realizace, který fond převzal vlivem přeměny.

V průběhu sledovaného období byly do hodnoty zásob zahrnuty výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí ve výši 21 109 tis. Kč.

6.6 Přijaté úvěry a zápůjčky

Závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček představují jistinu a naběhlý úrok k jistině. Úvěry nejsou zajištěny.

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
splatné od 1 roku	44 404	78 016
splatné od 1 roku do 5 let	471 744	389 509
Celkem poskytnuté zápůjčky	516 148	467 525
z toho jistina	481 782	432 326
z toho úroky	33 638	27 902
Přecenění na reálnou hodnotu	728	7 297
Celkem reálná hodnota	516 148	467 525

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpáním a splátkám přijatých úvěrů a zápůjček:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Vliv přeměny	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Přijaté úvěry a zápůjčky od spřízněných stran	171 628	-	-700	-	-	6 017	-3 335	50 714	122 896
Přijaté úvěry a zápůjčky bankovní	295 897	-	-5 870	81 119	-	31 895	-	-9 789	393 252
CELKEM	467 525	-	-6 570	81 119	-	37 912	-3 335	-60 503	516 148

6.7 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dodavatelé	133 534	83 609
Dohadné účty pasivní	1 447	2 155
Výdaje příštích období	-	292
Daňové závazky	5 310	4 352
Jiné závazky	156 487	167 458
Celkem	296 778	257 866

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 78 396 tis. Kč, pozastávky ve výši 55 138 tis. Kč, které jsou splatné v období od 1 roku do 5 let, a pozastávky ve výši 17 670 tis. Kč, které jsou splatné nad 5 let.

Dohadné účty pasivní se skládají z dohadu na audit ve výši 125 tis. Kč, vedení účetnictví ve výši 30 tis. Kč, odměnu za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 1 253 tis. Kč a odměny za výkon funkce člena výboru pro audit ve výši 39 tis. Kč.

Daňové závazky ve sledovaném i minulém účetním období představují závazek za Finančním úřadem z titulu daně z přidané hodnoty. Jiný závazek ke konci sledovaného období představuje závazek z titulu nákupu obchodního podílu PROPERITY AGORA s.r.o.

6.8 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Přijaté zálohy – projekt Nad Arboretem	278 262	144 208
Celkem	278 262	144 208

6.9 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. 2024	31. 12. 2023
Hodnota investiční akcie PIA	1,2494	1,2080
Hodnota investiční akcie VIA	58,1609	6,1351
Počet investičních akcií PIA na začátku období	26 310 249	26 310 249
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	26 310 249	26 310 249
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	1 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	1 000 000	1 000 000

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

7.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Tržby z prodeje zásob	11 858	38 694
Náklady na prodané zásoby	-10 556	-25 241
Celkem	1 302	13 453

Zisk/ztráta z prodeje zásob představuje v roce 2023 i v roce 2024 zisk z prodeje jednotek projektu Svratouch.

7.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Změny z přecenění finančních nástrojů	7 859	1 151
Poskytnuté a přijaté úvěry a zápůjčky	1 289	1 151
Přijaté úvěry a zápůjčky	6 570	-
Výnosové úroky z toho:	1 120	1 860
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	1 120	1 860
Nákladové úroky z toho:	-4 946	-101
Přijaté úvěry	-4 946	-101
Celkem	4 033	2 910

7.3 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

Fond na základě nájemní smlouvy pronajímá další pozemky projektu Komín a nebytové prostory, parkovací stání a reklamní plochy projektu Nad Arboretem společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO 255 78 251.

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

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	270	90
Celkem	270	90

7.4 Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky z běžného účtu ve výši 15 tis. Kč., poplatek za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 2 716 tis. Kč, ostatní daně a poplatky ve výši 56 tis. Kč a náklady na zprostředkování ve výši 336 tis. Kč.

7.5 Osobní náklady

Mzdy a odměny

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Odměna za výkon funkce	-39	-39
Celkem	-39	-39

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

7.6 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Služby depozitáře	-210	-210
Odměna za obhospodařování a administraci	-683	-657
Náklady na audit	-125	-105
Právní a notářské služby	-113	0
Ostatní správní náklady	-423	-317
Ostatní náklady	-426	-
Celkem	-1 980	-1 289

V roce 2024 tvoří ostatní správní náklady především náklady na posudky ve výši 68 tis. Kč, poradenské služby ve výši 327 tis. Kč, pokuty a úroky z prodlení ve výši 9 tis. Kč a služby správy a úschovy akcií ve výši 19 tis. Kč.

Ostatní náklady jsou tvořeny daní z nemovitých věcí ve výši 59 tis. Kč, spotřebou energií ve výši -61 tis. Kč a ostatními provozními náklady ve výši 428 tis. Kč

V roce 2023 činily ostatní správní náklady především daň z nemovitostí ve výši 12 tis. Kč, služby CDCP správa a úschova akcií ve výši 6 tis. Kč, poradenské služby ve výši 230 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 16 tis. Kč a ostatní daně a poplatky ve výši 53 tis. Kč.

7.7 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-	-756
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)	-1 055	-67
Úprava IFRS	-	-
Daňový náklad celkem	-1 055	-823

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období nevykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob. Za sledované období Fond hradil zálohy na daň z příjmů a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů běžného účetního období ve výši 712 tis. Kč.

tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Zisk (ztráta) před zdaněním	463	16 464
Přičitatelné položky	7 908	-
Odčitatelné položky	-29 935	-1 344
Základ daně před odečtem daňové ztráty	-21 564	15 120
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	- 21 564	15 120
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	-	-756
Daň celkem	-	-756

Odložená daň

tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – výpůjční náklady	42 743	-
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – opravné položky k zásobám	-1 014	-2 140
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – celkem	41 729	-2 140
Výše odložené daně (5 %)	-2 086	-107
Odložená daň vykázaná ve výsledku hospodaření	-1 055	-67

8. Transakce se spřízněnými osobami

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

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za 1-6/2024 činily 683tis. Kč (1-6/2023: 657 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

(b) Úvěry a zápůjčky spřízněným osobám a související úrokový výnos/náklad

Poskytnuté úvěry a zápůjčky spřízněným osobám Fondu a úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval poskytnuté úvěry a zápůjčky sesterským společnostem PROPERITY Salaso, s.r.o., IČO: 022 01 411 a PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251.

Naběhlá hodnota poskytnutých úvěrů a zápůjček sestřám k 30. červnu 2024 dosahovala 34 160 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 34 120 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček za sledované období činil 1 121 tis. Kč (za 1-6/2023: 1 860 tis. Kč).

Přijaté úvěry a zápůjčky spřízněným osobám Fondu a úrokový náklad plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval přijaté úvěry a zápůjčky sesterským společnostem PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251, AZ PROPERITY, s.r.o., IČO 277 43 543 a panu Ing. Jiřímu Maršálkovi.

Naběhlá hodnota přijatých úvěrů a zápůjček od spřízněných osob k 30. červnu 2024 dosahovala 122 641 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 170 673 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z těchto zápůjček za sledované období činil 13 919 tis. Kč (za 1-6/2023: 101 tis. Kč).

Ke dni 31. 3. 2023 došlo ke kapitalizaci zápůjček pana Ing. Maršálka, č. 6 ve výši jistiny 15 000 tis. Kč vč. přirostlých úroků a č. 10 ve výši jistiny 26 480 tis. Kč vč. přirostlých úroků, do fondového kapitálu.

U zápůjčky č. 11 od společnosti PROPERITY, s.r.o. došlo k vrácení části jistiny ve výši 2 000 tis. Kč, dále se uhradily všechny bezúročné zápůjčky ve výši 39 tis. Kč a došlo k úhradě úroků ze zápůjček z titulu přeměny panu Ing. Maršálkovi ve výši 1 266 tis. Kč.

(c) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

Za období 1-6/2024 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněné strany, sesterské společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO 25578251, ve výši 270 tis. Kč (za 1-6/2023: 90 tis. Kč).

Úvěry a zápůjčky:

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
1. Smlouva o úvěru č. 2010012251 do společnosti PROPERITY Salaso, s.r.o., výše úvěru 33 025 917,81 Kč, úroková sazba 6,5 % p. a., splatnost 30. 6. 2026.	01.10.2020	33 007	-	1 070	-
3. Smlouva o zápůjčce do společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 1 000 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	21.12.2022	1 153	-	50	-
2. Smlouva o úvěru č. 5207012251 přijatého od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše úvěru 597 624,- Kč, úroková sazba 8,5 % p. a., splatnost 31. 12. 2025.	04.07.2022	-	693	-	25

4. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 42 415 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	20.04.2022	-	51 742	-	2 109
5. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 34 850 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2024	06.10.2021	-	44 404	-	1 733
6. Smlouva o zápůjčce od Ing. Jiří Maršálek, výše zápůjčky 15 000 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	02.05.2023	-	-	-	374
7. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 70 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	08.11.2023	-	75	-	3
8. Smlouva o zápůjčce od společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 300 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	01.05.2022	-	364	-	
9. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 350 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	21.04.2022	-	427	-	17
10. Smlouva o zápůjčce od Ing. Jiří Maršálek, výše zápůjčky 26 480 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2024	06.10.2021	-	-	-	658
11. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 22 135 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	12.01.2022	-	23 778	-	
12. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 535 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 30. 6. 2025	06.01.2019	-	1 160	-	27

9. 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 zápůjček 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 těmto nástrojům. Součet všech úvěrů a zápůjček na účet Fondu nesmí přesáhnout 400 % hodnoty Investičního fondového kapitálu. Splatnost těchto zápůjček 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.

9.1 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.	6 904	0,78 %
běžné účty	kreditní	J&T Banka a.s.	26 458	3,01 %
Běžné účty		Celkem	33 362	3,79 %
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	24 055	2,73 %
Obchodní podíly		Celkem	24 055	2,73 %
úvěry	kreditní, úrokové	Properity Meander s.r.o	30 223	3,43 %
úvěry	kreditní, úrokové	Properity s.r.o.	1 153	0,13 %
Úvěry		Celkem	31 376	3,56 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní pohledávky + zálohy	2 100	0,24 %
nemovitosti	tržní	Zásoby – dev. projekty	789 755	89,68 %
Celkový součet			880 648	100,0 %

9.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

9.2.1 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	24 055 * 15 %	3 608	0
úrokové riziko úvěrů	31 376 * 1 %	314	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.

9.2.2 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	296 778	-	-	296 778
Přijaté úvěry bankovní (J&T Banka a.s.)	3M Pribor + 5,5 %	0	393 251	-	393 251
Přijaté úvěry nebankovní	10 %	44 404	78 493	-	122 897
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	-	278 262	-	278 262
Závazek z daně z příjmů	0	1 375	-	-	1 375
Celkem k 31. prosinci	0	342 557	750 006	-	1 092 563

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

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

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

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

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou 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.

9.2.5 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.

9.2.6 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 zápůjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo zápůjčku 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	31 376	496	33 362	1 604	66 838
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	31 376	496	33 362	1 604	66 838

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.

9.2.7 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.

9.2.8 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

9.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	33 362	33 362
Poskytnuté zápůjčky	31 376	31 376
Majetkové účasti	24 055	24 055
Obchodní pohledávky	496	496
Ostatní pohledávky	1 604	1 604
Celkem k 31. prosinci	90 893	90 893

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	296 778	296 778
Přijaté zálohy a přijaté kauce	278 262	278 262
Přijaté úvěry	516 148	516 148
Závazek z daně z příjmů	1 375	1 375
Celkem k 31. prosinci	701 849	701 849

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

9.2.10 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 zápůjčky 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

9.2.11 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. 2023).

9.2.12 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.

9.2.13 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 odhadce nebo interního znalce administrátora.

9.2.14 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.

9.2.15 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.

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

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

9.2.17 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.

9.2.18 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.

9.2.19 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.

9.2.20 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.

9.2.21 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).

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

9.2.24 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 porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím 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.

10. 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 2024.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	55 431	55 431
Poskytnuté zápůjčky	-	-	31 376	31 376
Majetkové účasti	-	-	24 055	24 055
Finanční aktiva	-	-	55 431	55 431
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			516 148	516 148
Přijaté zápůjčky			516 148	516 148
Finanční závazky	-	-	516 148	516 148

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	54 102	54 102
Poskytnuté zápůjčky	-	-	30 047	30 047
Majetkové účasti	-	-	24 055	24 055
Finanční aktiva	-	-	54 102	54 102
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			467 525	467 525
Přijaté zápůjčky			467 525	467 525
Finanční závazky	-	-	467 525	467 525

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 zápůjček 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 investic úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Poskytnuté zápůjčky	31 376	DCF Model	ARAD
Majetkové účasti	24 055	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Pasiva			
Přijaté úvěry a zápůjčky	516 148	DCF Model	ARAD

Přijaté úvěry a zápůjčky jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby reflektuje kreditní přírážku v podobě DRSK a tržní riziko v podobě časových řad ARAD. Vážená průměrná diskontní sazba přijatých úvěrů a zápůjček je 9,56 %.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby reflektuje kreditní přírážku v podobě DRSK a tržní riziko v podobě časových řad ARAD. Vážená průměrná diskontní sazba přijatých úvěrů a zápůjček je 11,72 %.

Majetková účast ve společnosti AZ PROPERITY je oceněna pomocí substanční metody na principu reprodukčních cen.

K ocenění pozemků a nedokončené výroby developerského projektu Nad Arboretem je použita reziduální (zbytková) výnosová metoda ocenění. Obvyklá cena je odvozena od obvyklé ceny nemovitosti po jejich dokončení. Diskontní sazby v podobě WACC je stanovena na 11,08 %.

Nemovitosti v majetku jsou oceněny pomocí porovnávací metody.

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.

Reziduální výnosová metoda

Metoda ocenění stanovuje reálnou hodnotu pomocí odhadu prodejní ceny cílové projektu podle podmínek trhu a kapacit projektu a odečtu všech běžných nákladů, které zbývá vynaložit na dokončení projektu včetně rozprodeje nebo pronájmu kapacit projektu. Zároveň jsou zohledněny rizika související s dokončením projektu. Tato metoda umožňuje postihnout v rámci tržní hodnoty veškeré nehmotné složky projektu, které nejsou zachyceny v doposud vynaložených nákladech.

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. červnu 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Vliv přeměny	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Aktiva										
Poskytnuté zápůjčky	30 047	1 289	-	1 120	-	-	-1 080	-	-	31 376
Majetkové účasti	24 055	-	-	-	-	-	-	-	-	24 055
Celkem aktiva	54 102	1 289		1 120	-	-	-1 080	-	-	55 431
Závazky										
Přijaté úvěry a zápůjčky	467 525	-6 570	81 119	37 912	-	-	-63 838	-	-	516 148
Celkem závazky	467 525	-6 570	81 119	37 912	-	-	-63 838	-	-	516 148

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Vliv přeměny	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12. 2023
Aktiva										
Poskytnuté zápůjčky	58 945	-390	-	3 043	-	-	-32 554	1 003	-	30 047
Majetkové účasti	22 864	1 191	197 052	-	-	-	-	-197 052	-	24 055
Celkem aktiva	81 809	801	197 052	3 043	-	-	-32 554	-196 049	-	54 102
Závazky										
Přijaté úvěry a zápůjčky	2 477	7 297	289 093	35 956	-	-	-107 968	240 670	-	467 525
Celkem závazky	2 477	7 297	289 093	35 956	-	-	-107 968	240 670	-	467 525

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

Během roku 2024 a 2023 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.

11. 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.

12. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k rozhodnutí Obhospodařovatele k pozastavení stanovování NAV Fondu pro období únor až květen 2024 a k vydání nového Statutu Fondu upravující stanovování NAV fondu na pololetní bázi.

S účinností k 31. 8. 2024 dojde k ukončení smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu s Obhospodařovatelem, přičemž novým obhospodařovatelem Fondu se pro další období stane TILLER investiční společnost a.s. S AVANT IS bude uzavřena smlouva o administraci Fondu, přičemž Administrátor hodlá pověřit jiného výkonem části činností související s administrací Fondu, v souladu § 59 odst. 3 ZISIF, a to výkonem činností uvedených v čl. III písm. a) a g) této Smlouvy, a to společnost GS Accounting & Taxes s.r.o., která je dosavadním poskytovatelem účetních a daňových služeb, spočívajících ve vedení účetnictví Fondu v režimu podvojného účetnictví a zajišťování plnění daňových povinností.

V Praze dne 30. 8. 2024



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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie, které jsou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 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 jde o riziko plynoucí z nízké diverzifikace portfolia, které bude fond omezovat jak prostřednictvím akvizice dalších developerských projektů v různé fázi připravenosti a realizace, tak prostřednictvím aktivního řízení developerských projektů v majetku fondu smluvními manažery. Dalším rizikem může být potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí a developerských projektů realizovaných v rámci svého majetku, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií nebo příplatků do investičního fondového kapitálu, případně i externím financováním.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému opětovnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem možné zastavení mírného ožívání ekonomiky.

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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 30. 8. 2024

Podpis:

