



# Výroční zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Neoficiální verze

## Obsah

Použité zkratky .....	5
1. Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu .....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání v Účetním období .....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled .....	16
c) Přehled portfolia .....	16
d) Významné majetkové účasti .....	17
e) Přehled výsledků Fondu .....	17
f) Zdroje kapitálu .....	18
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	19
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	20
i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	20
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	21
k) Vliv pandemie COVID-19 .....	21
l) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině .....	21
3. Textová část Výroční zprávy .....	24
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	24
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	24
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	24
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	24
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	24
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	24
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	25
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	25
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	25
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 %	

	hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	25
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	25
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	25
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	26
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 26	26
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	27
4.	Další informace o emitentovi .....	28
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení .....	28
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) .....	30
c)	Organizační struktura .....	30
d)	Hlavní akcionáři .....	30
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	30
f)	Dividendová politika .....	31
g)	Regulační prostředí .....	32
h)	Zaměstnanci .....	32
i)	Významné smlouvy.....	32
j)	Regulované trhy.....	32
k)	Rating.....	32
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	32
5.	Samostatná část Výroční zprávy.....	34
a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT) .....	34
b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT) .....	35
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	35
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	36

e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	36
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT).....	36
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT).....	36
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT).....	36
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	37
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	37
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	38
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)....	38
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	38
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	38
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	38
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	39
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	39
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	40
7.	Přílohy.....	41
8.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	
9.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	
10.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	
11.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	
12.	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období.....	

## Použité zkratky

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Číselné údaje a informace dle ust. § 118 odst. 4 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2022.

Srovnávacím obdobím v rozvaze, ve výkazu zisku a ztráty, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je prodloužené účetní období od 1. 10. 2019 do 31. 12. 2020.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	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, www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	106 806 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 106 706 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
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 ke konci Účetního období	26 310 249 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	23 310 249 ks v objemu 23 986 939,49 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

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

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

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

V Účetním období Fond pokračoval v aktivaci své investiční činnosti a zdrojů svých 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.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. Fond neneviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

Fond v Účetním období uskutečnil a ve svých aktivech držel následující projekty a investice:

1) Realizace a rozprodej developerského projektu Hippokrates

Fond realizoval developerský projekt „Novostavba domu Hippokrates v Brně“ situovaný v prestižní části města Brna „Masarykova čtvrť“ obsahující celkem 51 bytových a nebytových jednotek. Opatřením obecné povahy č. 6/2020 vydaným Statutárním městem Brnem byla schválena změna územního plánu města Brna č. B146/15-0/Z, kterou se stabilizovaná „plocha pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví OZ“ změnila na návrhovou „smíšenou plochu obchodu a služeb SO“. Projekt byl dokončen, zkolaudován kolaudačním souhlasem z 31.3.2021, rozprodán a vyjma dvou jednotek a několika parkovacích stání byly jednotky předány klientům.

Výnosy z projektu přesáhly o více než 10 mil. Kč původně předpokládaný objem 280 mil. Kč.



Obrázek 1 Fotografie realizovaného projektu „Novostavba domu Hippokrates“.



Obrázek 2 Fotografie hotového developerského projektu „Novostavba domu Hippokrates“

## 2) Akvizice obchodního podílu ve společnosti AZ Properity, s.r.o.

Fond v srpnu 2021 uskutečnil investici do akvizice 100% obchodního podílu ve společnosti AZ Properity, s.r.o. Společnost je zaměřena na inženýrskou činnost jak v rámci skupiny, tak pro externí investory. Záměrem fondu je využívat dlouhodobých zkušeností a know-how společnosti v oblasti řízení developerských projektů a její spolupráce se zkušenými freelancery pro vlastní developerské projekty a těžit tak z výhod flexibility společnosti dané tím, že nemá vysoké fixní náklady. Současně bude Fond získávat přínosy z činnosti společnosti pro třetí strany a ze zhodnocení kancelářských prostor v majetku společnosti.

## 3) Akvizice nemovitostí v obci Svratouch za účelem výstavby 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 74,6 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023.

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.



Obrázek 3 Vizualizace plánovaného projektu „Rekreační areál Svratouch“

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.

Ostatní projekty fondu:

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



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

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

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosů a zisku z budoucího developerského projektu, do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Salaso, s.r.o. Projekt bude realizován v Brně na pozemcích při ulici Měříčkova, což je lukrativní lokalita v městské části Brno-Řečkovice. V rámci územního řízení proběhlo v Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi získávání vyjádření dotčených orgánů před vydáním územního rozhodnutí (UR). Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností je po získání UR+SP v Q4/2023.

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



Obrázek 5 Vizualizace plánovaného projektu spol. PROPERITY Meander, s.r.o. při ulici Bartolomějská – Brno.

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

Dlouhodobým cílem Fondu je generování výnosů a zisku z budoucí realizace developerského projektu do kterého Fond hodlá investovat prostřednictvím převzetí kapitálové kontroly nad společností PROPERITY Meander, s.r.o. Projekt bude realizován v městské části Brno-Žebětín na pozemcích při ulici Bartolomějská. Tato městská část se nachází nedaleko lesnaté krajiny severozápadního Brna a taktéž blízko Brněnské přehrady. V rámci územního řízení proběhlo v Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu z námitek dotčených účastníků řízení, kteří byli s připomínkami k záměru úspěšní u odvolacího nadřízeného orgánu došlo k přepracování dokumentace a opětovnému zahájení územního řízení u kterého proběhlo místní šetření a dotčené strany podaly připomínky se kterými aktuálně probíhá vypořádávání. Předpoklad vypsání nového ÚR je 5/2022 a očekáváme odvolání. Předpoklad převzetí kapitálové kontroly nad společností je po získání ÚR+SP v Q2/2024.

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

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



Obrázek 6 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

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

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

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

### 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 a/nebo po dobu, 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

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*

Obchodní podíly na cílových společnostech budou 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. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

#### **Přijetí investičních akcií k obchodování na regulovaném trhu**

K 9. 2. 2021, byly Prioritní investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha a. s. (BCPP). Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a developerských projektů, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. splatností odkupu a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu může být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

V souvislosti s přijetím investičních akcií na regulovaný trh BCPP Fond zřídil výbor pro audit a jmenoval jeho tři členy na základě jejich zvolení valnou hromadou.

#### **Implementace IFRS**

V souvislosti s novou povinností od 1. 1. 2021, kterou mají investiční společnosti a investiční fondy, Fond v Účetním období zavedl vykazování a oceňování finančních nástrojů podle mezinárodních účetní standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

## b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	90 382 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	60 578 tis. Kč	100 tis. Kč
<b>Aktiva celkem</b>	<b>150 960 tis. Kč</b>	<b>100 tis. Kč</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	106 706 tis. Kč	100 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	0 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobé závazky	44 254 tis. Kč	0 tis. Kč
<b>Pasiva celkem</b>	<b>150 960 tis. Kč</b>	<b>100 tis. Kč</b>

## c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna o %
Celková aktiva Fondu	321 064 tis. Kč	150 960 tis. Kč	100 %	-52,98 %
Peněžní prostředky	5 293 tis. Kč	7 873 tis. Kč	5,22 %	48,74 %
Nemovitosti/ nedokončené zásoby	249 570 tis. Kč	52 574 tis. Kč	34,83 %	-78,93 %
Majetkové účasti	0 tis. Kč	22 037 tis. Kč	14,60 %	100,00 %
Poskytnuté úvěry	63 646 tis. Kč	68 345 tis. Kč	45,27 %	7,38 %
Ostatní aktiva	2 555 tis. Kč	131 tis. Kč	0,08 %	-94,87 %

## Komentář k přehledu portfolia

Významný vliv na pokles hodnoty celkových aktiv Fondu v průběhu Účetního období měl prodej zásob, kterými byly bytové a nebytové jednotky dokončeného developerského projektu Hippokrates. Malý počet jednotek (jeden sklep a několik venkovních parkovacích stání) zůstalo v zásobách do následného účetního období, kdy byly převedeny do majetku a pronajaty. V průběhu Účetního období Fond do svých aktiv nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. který je dále komentován v ostatních částech výroční zprávy. Fond v Účetním období nabyl do svých aktiv nemovitosti v obci Svatouch, která jsou předmětem realizace developerského projektu.



Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

#### d) Významné majetkové účasti

Fond v Účetním období držel v majetku 100% podíl ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o, se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO 27743543

#### e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími vybranými údaji:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Zisk z prodeje bytových a nebytových jednotek	115 552 tis. Kč	0 tis. Kč
Kapitálové výnosy z přecenění podílů	12 985 tis. Kč	0 tis. Kč
Výnosy z poskytnutých úvěrů	4 180 tis. Kč	0 tis. Kč
Výnosy z pronájmu	180 tis. Kč	0 tis. Kč
Ostatní výnosy	26 tis. Kč	0 tis. Kč
Náklady	-5 490 tis. Kč	0 tis. Kč
HV po zdanění	127 433 tis. Kč	0 tis. Kč

#### Komentář k přehledu výsledků

Hlavním zdrojem výnosů a zisku v Účetním období byla divestice developerského projektu Hippokrates, která v Účetním období přispěla výnosy v objemu 271 mil. Kč a ziskem v objemu 115,6 mil. Kč. K dosaženému zisku v Účetním období přispěly také jednorázové výnosy z přecenění 100% obchodního podílu ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., které dosáhly necelých 13 mil. Kč. Průběžně generované výnosy představovaly úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a výnosy z pronájmu pozemku, které celkově přesáhly 4 mil. Kč.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu. Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna o %
NAV Fondu	48 115 tis. Kč	106 706 tis. Kč	121,77 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	657 %	134 %	-79,60 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	667 %	141 %	-78,86 %
Nové investice (úpis)	4 000 tis. Kč	24 000 tis. Kč	500 %
Ukončené investice (odkupy)	0	0	0 %
Čistý zisk	-7 062 tis. Kč	127 433 tis. Kč	1 904,49 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	45,0965 Kč	78,4171 Kč	73,89 %
Hodnota Prioritní investiční akcie (PIA)	1,0058 Kč	1,0752 Kč	6,90 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. l) Výroční zprávy.

NAV Fondu – celková hodnota investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Nárůst NAV byl z 34 % tažen novými investicemi do investičních akcií Fondu.

NAV Fondu je ze 73 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 78,4 mil. Kč) a z 27 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 28,3 mil. Kč). Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči PIA dosahuje 277 %.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

## f) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	106 706 tis. Kč	100 tis. Kč

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	44 254 tis. Kč	0 tis. Kč

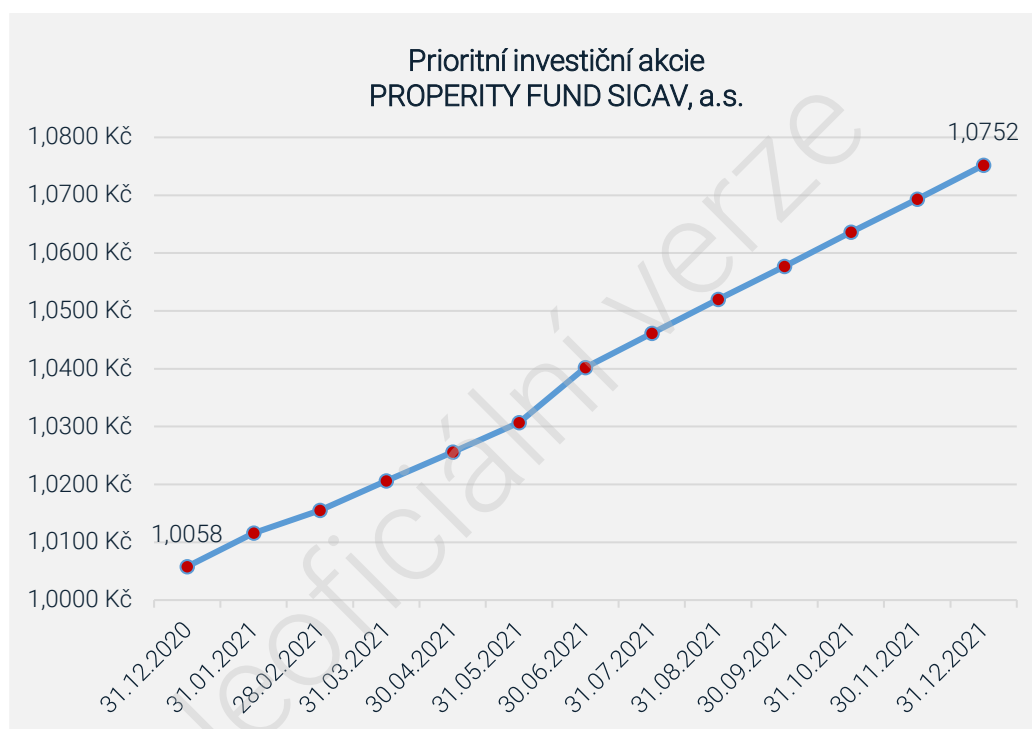
### Komentář ke zdrojům financování

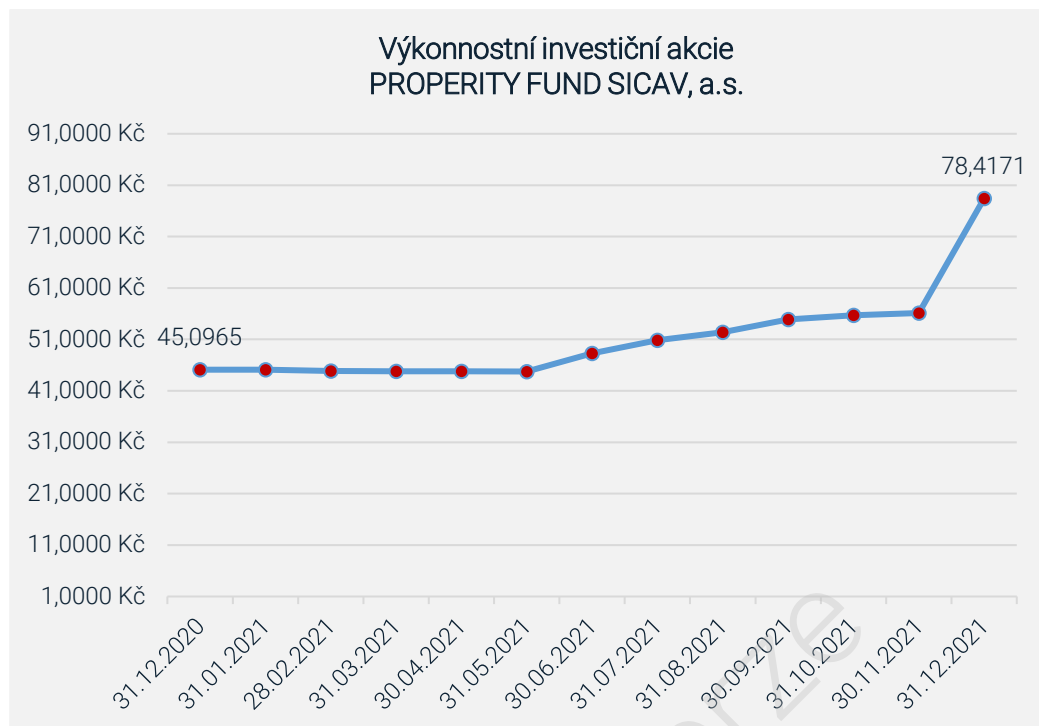
Investiční činnost Fondu plánuje financovat především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

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

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

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





Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

**h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

**i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Fond v lednu 2022 dokončil realizaci developerského projektu Hippokrates převodem poslední bytové jednotky v katastru nemovitostí na nového vlastníka. Většina výnosů byla realizována v roce 2021 pro další období Fond ponechal ve svém majetku jednu nebytovou jednotku a 6 ks venkovních parkovacích stání, které dočasně pronajal. V době zpracování výroční zprávy probíhá vyhodnocení úspěšnosti projektu.

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

Dle informací České národní banky ([tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022](#); „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu, a to především prostřednictvím akvizice vhodných 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 2022 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

**k) Vliv pandemie COVID-19**

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

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

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

**l) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině**

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

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

## Charakter Fondu

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

## Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný. V době poklesu může Fond naopak těžit ze snížení cen stavebních prací, dokončené projekty může namísto rozprodeje pronajímat a prodat je až následně po odeznění důsledků negativního ekonomického cyklu.

Ve své aktuální životní fázi Fond již dosáhl dostatečné diverzifikace investic. V rámci své investiční strategie Fond plánuje i nadále získávat a realizovat developerské projekty postupně, a tedy rozkládat riziko v čase. Fond své investice plánuje na horizontu pěti let. Cílem je portfolio složené z developerských projektů v různých fázích jejich realizace. Pokračující diverzifikací bude zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. V návaznosti lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a z příjmů spojených s prodejem bytových jednotek. Úvěry jsou poskytovány v souvislosti s realizací, nebo akvizicí developerských projektů převážně v rámci ekonomicky spjaté skupiny a navrhovaná regulatorní opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení nemají praktický vliv na zpoždění cash-flow generovaného z úvěrů.

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

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

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

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

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

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

#### **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19 a válečným konfliktem na Ukrajině.

#### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

### 3. Textová část Výroční zprávy

#### a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

#### b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádných nabývacích smluv nad rámec standardní činnosti Fondu.

#### e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje:	Datum narození: 30. 6. 1973, bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, od roku 2018, se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou private equity fondů.	

#### f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období



- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 302 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	760 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč

Úplata auditora	180 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	36 tis. Kč
Ostatní správní náklady	978 tis. Kč
Ostatní provozní náklady	155 578 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	82 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

**m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)**

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

k datu 4. 1. 2021 došlo ke změně statutu v části odkupování Investičních akcií (vypuštění lock-up); k datu 29. 1. 2021 došlo ke změně statutu v distribučním mechanismu; k datu 1. 10. 2021 došlo ke změně depozitáře a to vč. jeho odměny a k datu 1. 12. 2021 došlo ke změně statutu v rámci vypuštění limitu 49 % pro přímé a nepřímé investice fondu do nemovitostí, nemovitostních společností a nabývání úvěrů a také k zařazení bankovních účtů mezi primární druhy investic.

**n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)**

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedené čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	893 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	67
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	154 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	739 tis. Kč
Počet příjemců	59

#### 4. Další informace o emitentovi

##### a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 23. 11. 2020 změněn na dualistický.

##### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již čtrnácti letými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách [www.avantfunds.cz](http://www.avantfunds.cz). AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

##### Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Robert Robek
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

## Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Jiří Maršálek
Další identifikační údaje	datum narození: 9. 2. 1963 bytem: Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval VUT v Brně stavebního směru, ale do svých 37 let se živil jako profesionální hokejista a následně baseballista. Byl trenérem národního baseballového týmu. Je v baseballové síni slávy. Po úspěšné sportovní kariéře v mezích jako společník ve spol. a následně zaměstnanec se Ing. Maršálek pouští do stavební a developerské činnosti a samostatného podnikání, kupuje první pozemek a staví první projekt. Tak byla založena v roce 1999 spol. PROPERITY, s.r.o. a začíná developerská činnost o čtrnáct let později (2013) Ing. Jiří Maršálek kolauduje po několika desítkách již úspěšně dokončených projektu i prozatím nejvyšší kancelářskou budovu v České republice – Budovu AZ Tower. Se stavařinou a developerskou činností má Ing. Maršálek více než 20 let zkušeností a počet řešených projektů v rámci skupiny PROPERITY je v současnosti již přes čtyřicet. Ing. Jiří Maršálek je 100 % vlastníkem a zakladatelem úspěšné developerské skupiny PROPERITY a taktéž zkušeným ekonomem stavařem a obchodníkem.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

## Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Miloš Havránek (předseda)
Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení	Martin Duch

## Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Jiří Maršálek
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Drozd
Jméno a příjmení	Ing. Miroslav Šváb

## Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech v této souvislosti spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora	180 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	180 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

c) Organizační struktura

Fond není součástí skupiny.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

d) Hlavní akcionáři

Jméno/Název	Ing. Jiří Maršálek
Další identifikační údaje	datum narození: 9. 2. 1963 bytem: Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno
Výše podílu k posledním dni Účetního období	100 %
Účast na kapitálu / hlasovacích právech Fondu	100 % / 100 %
Typ účasti	Přímá

Fond je přímo ovládán jediným zakladatelským akcionářem. Tato kontrola je faktická a prostřednictvím vnitřních předpisů je zajištěno, aby jí nebylo zneužito.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

**Zakladatelské akcie**

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

**Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

### **Investiční akcie**

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

### **Práva spojená s investičními akciemi**

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovы Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

### **f) Dividendová politika**

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že zisk bude rozdělen investorům, a to na základě návrhu Obhospodařovatele a po předchozím vyjádření investičního výboru. Podílem na zisku investorů je dividendu určená poměrem investorova podílu na investičním fondovém kapitálu Fondu připadajícím na jednotlivé třídy investičních akcií podle statutu Fondu k rozhodnému dni pro uplatnění práva na dividendu určenému k takovému účelu stanovami Fondu. Dividendu akcionářům vlastnícím investiční akcie lze vyplatit výlučně na vrub investičního fondového kapitálu

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií.

Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

**g) Regulační prostředí**

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činnosti, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

**h) Zaměstnanci**

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

**i) Významné smlouvy**

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

**j) Regulované trhy**

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

**k) Rating**

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

**l) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

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



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

Neoficiální verze

## 5. Samostatná část Výroční zprávy

### a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – S.K.Y. – Nelpa CONSULTING, spol. s r.o., IČO: 248 15 462, sídlo: Jahodová 2888/40, Záběhlice, 106 00 Praha 10.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

**b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)**

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Dozorčí rada je jednočlenná. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

**c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

**d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

**e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)**

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 1/2 zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

**f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)**

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

**g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)**

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

**h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)**

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

## i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu:

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	48 215 tis. Kč	106 806 tis. Kč
Základní zapisovaný kapitál	100 tis. Kč	100 tis. Kč
Kapitálové fondy	5 010 tis. Kč	29 010 tis. Kč
Oceňovací rozdíly	111 688 tis. Kč	18 846 tis. Kč
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	-61 521 tis. Kč	-68 583 tis. Kč
Zisk nebo ztráta za účetní období	-7 062 tis. Kč	127 433 tis. Kč

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů:

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	48 215 tis. Kč	106 806 tis. Kč
Zakladatelské akcie	100 tis. Kč	100 tis. Kč
Prioritní investiční akcie („PIA“)	3 018 tis. Kč	28 289 tis. Kč
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	45 097 tis. Kč	78 417 tis. Kč

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává 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. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

## j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

**k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)**

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Ing. Jiří Maršálek	100 %

**l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)**

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

**m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)**

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

**n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Neoficiální verze

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 29. 4. 2022

Podpis: .....



Neoficiální verze



## 7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Neoficiální verze

8. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2021**

**PROPERITY FUND SICAV, a.s.**

**Praha, duben 2022**



**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky: PROPERITY FUND SICAV, a.s.  
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno  
Zápis proveden u: Krajského soudu v Brně  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 8240  
IČO: 085 31 641  
Statutární orgán: AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva  
při výkonu funkce zastupuje Ing. Miroslav Šváb, zmocněný zástupce  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95  
odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech  
a investičních fondech  
Ověřované období: 1. leden 2021 až 31. prosinec 2021  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
DIČ: CZ09938419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **PROPERITY FUND SICAV, a.s.** (dále také „účetní jednotka“ či „investiční fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, podrozvahy, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s. k 31. 12. 2021, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

##### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

##### Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností WARIDO Audit s.r.o., která dne 30. dubna 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

##### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**Ocenění aktiv

Hodnota pohledávek za nebankovními subjekty účetní jednotky dosahuje 45 % celkové bilanční sumy, hodnota zásob dosahuje 35 % celkové bilanční sumy a hodnota obchodního podílu dosahuje 15 % celkové bilanční sumy k datu účetní závěrky.

Podle požadavků platné legislativy přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění těchto aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění obchodního podílu a zásob. U pohledávek za nebankovními subjekty jsme ověřili zejména jejich vznik a odsouhlasení s druhou stranou.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Prodej bytových a nebytových prostor

V účetním období byl jedinou významnou činností prodej bytových a nebytových prostor.

Riziko v této oblasti vidíme v nesprávném období vykázání tržby (nadhodnocení tržeb).

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly na vybraném vzorku zejména doložení prodejní ceny a okamžik realizace prodeje a doložení úhrady této pohledávky.



**Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

**Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.



Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.





## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 16. 11. 2021 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme prvním rokem.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Účetní jednotky.

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

#### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.



V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 29. dubna 2022



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

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

Neoficiální verze



Neoficiální verze

# Účetní závěrka Fondu

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

ROZVAHA .....	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	5
PODROZVAHA .....	6
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	7
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....	8
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	9
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	10
1. Obecné informace .....	10
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	11
3. Důležité účetní metody .....	12
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	12
3.2. Investiční dlouhodobý majetek .....	13
3.3. Finanční aktiva .....	13
3.3.1. Dluhová finanční aktiva .....	13
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva .....	14
3.4. Finanční závazky .....	15
3.5. Peněžní prostředky .....	15
3.6. Zásoby .....	15
3.7. Leasing .....	15
3.8. Způsoby oceňování .....	16
3.9. Vzájemná zúčtování .....	16
3.10. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....	17
3.10.1. Úrokové náklady a výnosy .....	17
3.10.2. Výnosy z dividend .....	17
3.10.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....	17
3.10.4. Náklady a výnosy z pokut a penále .....	17
3.11. Zachycení operací v cizích měnách .....	17
3.12. Daň z příjmů .....	17
3.13. Tvorba rezerv .....	18
3.14. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	18
3.15. Cenné papíry vydávané Fondem .....	19
4. Regulační požadavky .....	20
5. Změny účetních metod .....	21
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	24
7. Významné položky v rozvaze .....	25
7.1. Finanční nástroje .....	25
7.2. Pohledávky za bankami .....	25
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	26
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	26
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	26
7.5. Ostatní aktiva .....	26
7.5.1. Zásoby .....	27
7.6. Závazky za nebankovními subjekty .....	28
7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty .....	28
7.7. Ostatní pasiva .....	28
7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	29
7.8. Výnosy a výdaje příštích období .....	29
7.9. Rezervy a opravné položky .....	29
7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	29
7.10.1. Obdoba kapitálových fondů .....	30
7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů .....	30
7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období .....	30
7.11. Základní kapitál .....	31
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	31
8.1. Finanční nástroje .....	31
8.2. Čistý úrokový výnos .....	31
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	32
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	32
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy .....	33
8.6. Správní náklady .....	33
8.7. Splatná daň z příjmů .....	33
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka .....	34

9.	Leasing .....	34
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele.....	34
10.	Výnosy podle geografického členění .....	35
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	35
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	35
12.1.	Řízení rizik.....	35
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	36
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	37
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....	37
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	37
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	38
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	38
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	38
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	38
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	39
12.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....	40
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	40
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	40
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	41
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	41
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	41
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední) .....	41
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	41
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	42
12.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	42
12.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
12.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
12.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
12.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	43
12.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatelů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	43
12.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	43
12.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	43
13.	Reálná hodnota .....	44
13.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	45
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	46
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	48
13.3.1.	Ocenění zásob (nemovitostí).....	48
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	48
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....	48
13.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků.....	48
13.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	49
14.	Transakce se spřízněnými osobami .....	50
14.1.	Osoby ovládané .....	50
14.2.	Osoby ovládající.....	50
14.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	50
15.	Významné události po datu účetní závěrky .....	51

## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	150 960		150 960	100	151 060	321 164
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7 873		7 873	100	7 973	5 293
	v tom: a) splatné na požádání	7 873		7 873	100	7 973	5 293
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	68 345		68 345	0	68 345	63 646
	b) ostatní pohledávky	68 345		68 345	0	68 345	63 646
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	22 037		22 037	0	22 037	0
<b>10</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	0		0	0	0	117
<b>11</b>	Ostatní aktiva	52 705		52 705	0	52 705	252 108

Neoficiální verze

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)	150 960	100	151 060	321 164
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	0	0	0	54 079
b) ostatní závazky	0	0	0	54 079
4 Ostatní pasiva	44 254	0	44 254	218 846
5 Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	24
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	44 254	0	44 254	272 949
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-20 727	0	-20 727	0
d) obdoba kapitálových fondů	29 010	0	29 010	0
e) obdoba oceňovacích rozdílů	18 846	0	18 846	0
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-68 583	0	-68 583	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	-20 727	0	-20 727	0
9 Základní kapitál (Σ)	0	100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál	0	100	100	100
13 Kapitálové fondy	0	0	0	5 010
14 Oceňovací rozdíly (Σ)	0	0	0	111 688
z toho: a) z majetku a závazků	0	0	0	111 688
15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0	0	-61 521
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	127 433	0	127 433	-7 062
v tom: a) přírůstek závazků	127 433	0	127 433	0
17 Vlastní kapitál			100	100
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		106 706		106 706

Sestaveno dne: 29. 4. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb
Sestavil: Ivan Spálenský	zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s.





## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4 180		4 180	1 026
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	1 027		1 027	1 855
4	Výnosy z poplatků a provizí	0		0	12
5	Náklady na poplatky a provize	44		44	245
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12 592		12 592	0
7	Ostatní provozní výnosy	271 335		271 335	4 722
8	Ostatní provozní náklady	155 578		155 578	0
9	Správní náklady (Σ)	3 256		3 256	5 108
	b) ostatní správní náklady	3 256		3 256	5 108
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	0		0	30
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	128 202		128 202	-1 478
21	Daň z příjmu	769		769	5 584
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	127 433		127 433	-7 062



<b>Sestaveno dne:</b> 29. 4. 2022  <b>Sestavil:</b> Ivan Spálenký	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b>  Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s.
	 

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		151 060	321 164

<b>Sestaveno dne:</b> 29. 4. 2022		<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s.	
<b>Sestavil:</b> Ivan Spálenký			

Neoficiální verze



## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 10. 2019	100	0	0	0	3 410	0	-64 922	-61 412
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	-3 400	0	3 401	1
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	111 676	0	111 676
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-7 062	-7 062
Emise akcií	0	0	0	0	4 000	0	0	4 000
Ostatní změny	0	0	0	0	1 000	12	0	1 012
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	0	0	0	5 010	111 688	-68 583	48 215

Zůstatek k 1. 1. 2021	100	0	0	0	5 010	111 688	-68 583	48 215
Změny účetních metod	0	0	0	0	-5 010	-111 688	68 583	-48 115
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	0	0	0	100



<b>Sestaveno dne:</b> 29. 4. 2022		<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b>
<b>Sestavil:</b> Ivan Spálenký		Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s. 

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	5 010	111 688	-68 583	48 115
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	-92 842	0	-92 842
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	127 433	127 433
Emise akcií	0	0	0	24 000	0	0	24 000
Zůstatek k 31. 12. 2021	0	0	0	29 010	18 846	58 850	106 706


<b>Sestaveno dne:</b> 29. 4. 2022	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s.
<b>Sestavil:</b> Ivan Spálenský	 

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Příjmy peněžních prostředků od zákazníků	211 402	126 102
Peněžní toky dodavatelům a zaměstnancům	-72 861	-76 368
Peněžní toky z DPH	-20 722	-15 431
Úroky přijaté	5 088	0
Placené úroky	0	-535
Ostatní peněžní toky z provozní činnosti	-14 449	-238
<b>Peněžní toky vytvořené provozní činností</b>	<b>108 458</b>	<b>33 530</b>
Placená daň z příjmu	0	0
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>108 458</b>	<b>33 530</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
Emise investičních akcií	24 000	1 000
Peněžní toky z dlouhodobých závazkových zdrojů	-82 700	-29 286
Platby z finanční činnosti	-38 026	-3 000
Pořízení podílu ve společnostech	-9 052	
<b>Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti</b>	<b>-105 778</b>	<b>-31 286</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>2 680</b>	<b>2 244</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku účetního období	5 293	3 049
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci účetního období	7 973	5 293

<b>Sestaveno dne:</b> 29. 4. 2022	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a. s.
<b>Sestavil:</b> Ivan Spálenský	

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

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

Název Fondu:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	19. 09. 2019
IČO:	085 31 641
DIČ:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 8240
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 20. 08. 2019 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených akcionáři Fondu, 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 dále reinvestována

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 19. 09. 2019 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 19. 11. 2020 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

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

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:**

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 03. 09. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	do 01.01. 2022
	Ing. Miroslav Šváb	od 01. 01. 2022

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Jiří Maršálek	od 23. 11. 2020
-------------------	---------------	-----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- K výmazu Mgr. Roberta Robka a zápis Ing. Miroslava Švába do role zmocněného zástupce provedené 1. ledna 2022 došlo bezprostředně po ukončení rozhodného období. Jedná se o stav v době přípravy výroční zprávy za rozhodné období.
- zápis změny sídla fondu z původního „Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno“ na nové „Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno“. Ke změně došlo 21. května 2021.
- zápis změny sídla člena představenstva z původního „Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8“ na nové „Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4“.

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021 za účetní období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den předání nemovité věci nabyvateli do užívání, nebo den doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve.

##### Finanční aktiva

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

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

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

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

##### Finanční závazky

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

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



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

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

### 3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

Fond nabývá v rámci tzv. „Primárních druhů investic“ nemovitosti.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

### 3.3. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držaných 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 jejich závazků.

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

#### 3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

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

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

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

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

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

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

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

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

### 3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

### 3.4. Finanční závazky

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

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

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

### 3.5. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.6. Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících. Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

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

Zásoby jsou vykázány v rámci položky „Ostatní aktiva“. Změny ocenění tohoto majetku se eviduje v rámci oceňovacích rozdílů v rozvaze. Úbytek tohoto majetku se ve výkazu zisku a ztráty vykáže v rámci ostatních provozních nákladů a výnosů. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty zásob, vykáže se toto snížení hodnoty ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

### 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 nárokové 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. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

Reálnou hodnotou cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je otevřeným investičním fondem, je hodnota cenného papíru vyhlášená administrátorem takového investičního fondu pro den, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota Investiční akcie. V případě, že administrátor pro takový den hodnotu cenného papíru nevyhlašuje, použije se pro ocenění hodnota cenného papíru vyhlášená administrátorem investičního fondu nebo zahraničního fondu pro nejbližší předchozí den. V případě, že administrátor investičního fondu nebo zahraničního fondu nevyhlásí hodnotu cenného papíru do 20 dní po dni, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota Investiční akcie, použije se pro ocenění poslední známá hodnota cenného papíru vyhlášená administrátorem investičního fondu nebo zahraničního fondu anebo hodnota stanovená Administrátorem modelovým výpočtem, který zohledňuje charakteristiku cenných papírů a odhad vývoje hodnoty podkladových aktiv investičního fondu nebo zahraničního fondu. Administrátor je oprávněn lhůtu dle předchozí věty prodloužit až na 90 dní nebo rozhodnout o jiném vhodném způsobu stanovení reálné hodnoty takových cenných papírů.

Reálnou hodnotu Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je Administrátor oprávněn stanovit také s využitím nezávislého znaleckého stanovení reálné hodnoty hlavních majetkových hodnot v majetku oceňované Účasti anebo společnosti, na které má oceňovaná Účast přímou anebo nepřímou účast.

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

### 3.9. Vzájemná zúčtování

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

### 3.10. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

#### 3.10.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

#### 3.10.2. Výnosy z dividend

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

#### 3.10.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

#### 3.10.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

### 3.11. Zachycení operací v cizích měnách

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

### 3.12. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložená daňová pohledávka se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženího na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.13. Tvorba rezerv

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

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

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

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

### 3.14. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

### 3.15. Cenné papíry vydávané Fondem

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

#### Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

#### Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií

- Prioritní investiční akcie („PIA“). Investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008044690. Od 9. 2. 2021 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PROPERI. SICAV-PIA
- Výkonnostní investiční akcie („VIA“). Investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044682.

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- 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.

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

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

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

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno IČO 639 07 020 (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 10.2021.



## 5. Změny účetních metod

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

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

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

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

a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a novou kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu v tis. Kč:

	Původní kategorie	Původní účetní hodnota	Nová kategorie	Nová účetní hodnota
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	5.293	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	5.293
Pohledávky za nebankovními subjekty	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	63.646	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	63.646
Ostatní aktiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	24	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	24
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>X</b>	<b>68.963</b>	<b>X</b>	<b>68.963</b>
<b>Pasiva</b>				
Ostatní pasiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	101.778	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	101.778
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>X</b>	<b>101.778</b>	<b>X</b>	<b>101.778</b>

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

<i>Kategorie</i> Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	Původní účetní hodnota k 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1. 1. 2021
<b>Pohledávky za bankami</b>				
Počáteční zůstatek	5.293	0	0	5.293
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-5.293	0	-5.293
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>5.293</b>	<b>-5.293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	63.646	0	0	63.646
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-63.646	0	-63.646
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>63.646</b>	<b>-63.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní aktiva</b>				
Počáteční zůstatek	24	0	0	24
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-24	0	-24
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>24</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	101.778	0	0	101.778
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-101.778	0	-101.778
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>101 778</b>	<b>-101 778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>Kategorie</i> Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Původní účetní hodnota k 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1. 1. 2021
<b>Pohledávky za bankami</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	5.293	0	5.293
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>5.293</b>	<b>0</b>	<b>5.293</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	63.646	0	63.646
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>63.646</b>	<b>0</b>	<b>63.646</b>
<b>Ostatní aktiva</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	24	0	24
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	101.778	0	101.778
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>101.778</b>	<b>0</b>	<b>101.778</b>

## b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond.

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

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

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

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

	AKTIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	321 164	0	321 164
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	5.293		5.293
	v tom: a) splatné na požádání	5.293		5.293
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	63.646		63.646
	b) ostatní pohledávky	63.646		63.646
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	117		117
11	Ostatní aktiva	252.108		252.108

	PASIVA	1. 1. 2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	1. 1. 2021 po změně účetní metody
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	<b>321 164</b>	<b>0</b>	<b>321 164</b>
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	54.079		54.079
	b) ostatní závazky	54.079		54.079
4	Ostatní pasiva	218.846		218.846
5	Výnosy a výdaje příštích období	24		24
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	272.949		272.949
7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	48.115	55.177
	d) obdoba kapitálových fondů	0	5.010	5.010
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	0	111.688	111.688
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0	-68.583	-61.521
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	0	48.115	55.177
9	Základní kapitál (Σ)	100		100
	z toho: a) splacený základní kapitál	100		100
13	Kapitálové fondy	5.010	-5.010	0
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	111.688	-111.688	0
	z toho: a) z majetku a závazků	111.688	-111.688	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-68 583	68 583	0
17	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>48.215</b>	<b>-48.115</b>	<b>100</b>
18	<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>	<b>0</b>	<b>48.115</b>	<b>48.115</b>

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál/čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami		0	0	7.973	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	68.345	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	22.037	0
Ostatní aktiva	0	0	0	28	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98.383</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	15.193	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	106.706	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.092</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech	7.973	5.293
<b>Celkem</b>	<b>7.973</b>	<b>5.293</b>

Fond využívá 4 běžné účty u České spořitelny, a.s. – pro potřeby projektu Hippokrates, projektu Svatouch, provozních potřeb fondu a dále kapitálu fondu.

Zůstatky na běžných účtech ve výši 7.873 tis. Kč se vztahují k investiční části Fondu a zůstatek ve výši 100 tis. Kč se vztahuje k neinvestiční části Fondu.

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	68.345	63.646
Splatné od 1 roku do 5 let	68.345	63.646
<b>Celkem</b>	<b>68.345</b>	<b>63.646</b>

Fond nabývá/poskytuje v rámci tzv. „Primárních druhů investic“ zápůjčky a úvěry

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina 68.620 + úroky 118 (rok 2020: jistina 62.620 + úroky 1.026).

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

### 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
16. 08. 2021	AZ PROPERITY, s.r.o.	100 %	9.052	12.985	22.037

Podíl na společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. byl pořízen v srpnu 2021 a na základě ocenění znalcem přeceněn k 31. prosinci 2021.

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

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

#### 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	0	0
Pořízení	9.052	0
Zisk/ztráta z přecenění	12.985	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>	<b>22.037</b>	<b>0</b>

## 7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2021	2020
Poskytnuté zálohy	103	1.436
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	78
Zásoby – projekt Hippokrates	20.874	235.170
Zásoby – projekt Komín	16.200	14.400
Zásoby – projekt Svratouch	15.500	0
Ostatní	28	1.024
<b>Celkem</b>	<b>52.705</b>	<b>252.108</b>

Poskytnuté zálohy se vztahují k projektu Hippokrates. V souvislosti s jeho dokončením došlo i ke snížení poskytnutých záloh dodavatelům.

Zásoby jsou představují projekty Hippokrates, Komín, Svratouch. Hlavním důvodem snížení je dokončení a prodej bytových jednotek projektu Hippokrates. V průběhu roku 2021 přibyl nový projekt Svratouch. U projektu Komín nedošlo procesně k vývoji, pozemek byl pouze přeceněn.

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

### 7.5.1. Zásoby

Fond nabývá v rámci tzv. „Primárních druhů investic“ nemovitosti.

Způsob účtování o developerských projektech Hippokrates, Komín a Svratouch jako o zásobách vyplývá z podstaty těchto projektů, kdy se jedná o výstavbu bytových jednotek za účelem jejich následného prodeje.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb zásob:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav k 1.1.	249.570	32.182
Pořízení	50.445	105.791
Vyřazení	-154.611	-79
Změna reálné hodnoty	-92.830	111.676
<b>Konečný stav k 31.12.</b>	<b>52.574</b>	<b>249.570</b>

Vzhledem k tomu, že se Fond odchýlil od účetní metody stanovené právním předpisem zveřejňuje v souladu s § 7 odst. 5 ZoÚ vliv odchylky na hodnotu majetku, závazků a vlastního kapitálu, resp. Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Výše uvedená odchylka nemá vliv na hodnoty ve výkazu zisku a ztráty.

tis. Kč	2021	2020
Pořizovací hodnota zásob k 31.12.	33.728	137.894
Reálná hodnota zásob k 31.12.	52.574	249.570
Vykázaná odložená daň k zásobám k 31.12.	942	5.584
<b>Vliv přecenění na Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31.12.</b>	<b>-17.904</b>	<b>-106.092</b>
<b>Vliv přecenění na hodnotu aktiv k 31.12.</b>	<b>-18.846</b>	<b>-111.676</b>
<b>Vliv přecenění na hodnotu závazků k 31.12.</b>	<b>-942</b>	<b>-5.584</b>

## 7.6. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	0	54.079
- Splatné od 1 roku do 5 let	0	54.079
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>54.079</b>

Závazky za nebankovními subjekty jsou tvořeny zápůjčkou od společnosti PROPERITY, s.r.o. (14.525 tis. Kč), neuhrazenými úroky z této zápůjčky (1.262 tis. Kč), a zápůjčkou poskytnutou p. Maršálkem (38 292 tis. Kč k 31. 12. 2020).

Výše popsané závazky nebyly zajištěny.

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

### 7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2021	2020
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	54.079	77.128
Reálná hodnota k 1. 1.	54.079	77.128
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	1.027	10.655
Odúčtování finančních závazků z toho:	-55 106	-33.704
- Splatná hodnota závazku	-55.106	-33.704
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	0	54.079
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>0</b>	<b>54.079</b>

## 7.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky vůči dodavatelům	14.620	41.463
Přijaté zálohy	22.301	111.484
Odložený daňový závazek	942	5.584
Daň z příjmu splatná	5.410	0
Dohadné položky pasivní	573	707
Ostatní	408	59.608
<b>Celkem</b>	<b>44.254</b>	<b>218.846</b>

Položka ostatní v předchozím období 2020 obsahovala závazky z titulu postoupení pohledávek za společnostmi PROPERITY Meander, s.r.o. a PROPERITY Salaso s.r.o. Tyto závazky byly v průběhu r. 2021 uhrazeny.

Závazky vzhledem k jejich povaze nejsou zajištěny.

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



### 7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	218.846	23.287
Reálná hodnota k 1. 1.	218.846	23.287
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	282.575	327.197
Odúčtování finančních závazků z toho:	-457.167	-131.638
- Splatná hodnota závazku	-457.167	-131.638
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	44.254	218.846
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>44.254</b>	<b>218.846</b>

### 7.8. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2021	2020
Výdaje příštích období	0	24
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

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

### 7.9. Rezervy a opravné položky

Společnost netvořila v průběhu účetního období žádné opravné položky. Na měsíční bázi byla tvořena rezerva na DPPO. Ta byla na konci roku rozpuštěna a nahrazena položkou „Daň z příjmu splatná“, která byla popsána v kapitole „Ostatní pasiva“.

### 7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

### 7.10.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 29.010 tis. Kč.

Ks	2021	2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1.000.000	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	1.000.000
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	3.000.000	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	23.310.249	3.000.000
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>26.310.249</b>	<b>3.000.000</b>

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

### 7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Ostatní	Zásoby
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	12	111.676
Snížení	0	0	0	12	102.854
Zvýšení	0	0	0	0	10.024
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.846</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia zásob. Zásoby jsou oceněny reálnou hodnotou k 31. 12. 2021, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku/interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

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

### 7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-61.521	-64.921
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-7.062	3.400
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>-68.583</b>	<b>-61.521</b>

Fond ke konci sledovaného období vykazuje zisk ve výši 127 433 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje převést část zisku ve výši 68 583 tis. Kč na neuhrazené ztráty minulých let a zbývající část ve výši 58 850 tis. Kč navrhuje převést na nerozdělené zisky.

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

## 7.11. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	4.180	0
Náklady na poplatky a provize				-44	
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	12.592	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.728</b>	<b>0</b>
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-1.027	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.027</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.701</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků	4.180	1.026
z úvěrů a zápůjček	4.180	1.026
Náklady na úroky	-1.027	-1.855
z úvěrů a zápůjček	-1.027	-1.855
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>3.153</b>	<b>-829</b>

Výnosové úroky se vztahují k poskytnutým úvěrům společností PROPERITY Salaso s.r.o., PROPERITY Meander s.r.o. a PROPERITY, s.r.o.

Nákladové úroky se vztahují k zápůjčce přijaté od PROPERITY, s.r.o.

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

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021	2020
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-44</b>	<b>-245</b>
ostatní	-44	-245
<b>Celkem</b>	<b>-44</b>	<b>-245</b>

Náklady na poplatky jsou poplatky bance za vedení účtů a transakce na běžném účtu.

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

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2021	2020
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-393	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	12.985	0
<b>Celkem</b>	<b>12.592</b>	<b>0</b>

V roce 2021 došlo k přecenění poskytnutých úvěrů na základě vyhodnocení kreditního a tržního rizika. Ke snížení hodnoty došlo u úvěru PROPERITY Salaso, s.r.o.

Na základě znaleckého posudku byl přeceněn podíl ve společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. a byla tak navýšena jeho reálná hodnota o 12 985 tis. Kč.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>12.592</b>	<b>0</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	-393	0
Účasti s podstatným vlivem	12.985	0
<b>Finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>12.592</b>	<b>0</b>

## 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní výnosy	271.335	4.722
Ostatní provozní náklady	-155.578	0
<b>Celkem</b>	<b>115.757</b>	<b>4.722</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny především výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek projektu Hippokrates (271.129 tis. Kč), výnosy z pronájmu pozemku (180 tis. Kč) a ostatními provozními výnosy (26 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny náklady na prodané bytové a nebytové jednotky projektu Hippokrates.

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

## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	180	433
- náklady na povinný audit účetní závěrky	180	180
- náklady na jiné ověřovací služby	0	253
Právní a notářské služby	36	178
Odměna za výkon funkce	1.302	1.285
Služby depozitáře	760	939
Ostatní správní náklady	978	2.274
<b>Celkem</b>	<b>3.256</b>	<b>5.108</b>

Ostatních správních náklady jsou tvořeny zejména náklady na Finanční účetnictví (429 tis. Kč), Administrativní služby (362 tis. Kč).

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

## 8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	128.202	-1.479
Výnosy nepodléhající zdanění	-12.985	0
Daňově neodčitatelné náklady	1	38
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>115.218</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-7.015	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>108.203</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>5.411</b>	<b>0</b>

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	5.584	5.584
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	0	-4.642	-4.642
Tvorba daně z příjmů v účetním období	0	5.411	0	5.411
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>5.411</b>	<b>942</b>	<b>6.353</b>

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

## 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond vykazuje k 31. 12. 2021 odložený daňový závazek ve výši 942 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2021:

tis. Kč	Stav k 1.1.2021	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2021
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti/zásoby	5.584	-5.143	501	0	942
<b>Celkem</b>	<b>5.584</b>	<b>-5.143</b>	<b>501</b>	<b>0</b>	<b>942</b>

Odložená daň je tvořena na základě přecenění nemovitostí. Při jejich prodeji je proporcionalní část zrušena.

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

## 9. Leasing

### 9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

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

Nájemní smlouva byla uzavřena na období končící 31. prosincem 2021.

Fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	180	15
<b>Celkem</b>	<b>180</b>	<b>15</b>

## 10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2021	2020
Hodnoty předané k obhospodařování	151.060	321.164
<b>Celkem</b>	<b>151.060</b>	<b>321.164</b>

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

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

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

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

## 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s.	7.973	5,28 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>7.973</b>	<b>5,28 %</b>
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	22.037	14,59 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>22.037</b>	<b>14,59 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY Salaso, s.r.o.	32.637	21,61 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY Meander, s.r.o.	29.598	19,59 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PROPERITY, s.r.o.	6.110	4,04 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>68.345</b>	<b>45,24 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Odběratelé	130	0,09 %
Ostatní	kreditní	Zásoby	52.574	34,80 %
<b>Celkový součet</b>			<b>151 060</b>	<b>100,0 %</b>



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

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

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	22 037 * 15 %	3 306	0
riziko ceny zásob	52 574 * 15 %	0	7 886
úrokové riziko úvěrů	68 345 * 1 %	683	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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	44 254	0	0	44 254
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	106 706	0	106 706
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>44 254</b>	<b>106 706</b>	<b>0</b>	<b>150 960</b>

### 12.3.3. 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.

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

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážou 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.

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

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnosti, 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.

### 12.3.6. 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 společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

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

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

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

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	68 345	131	7 973	0	76 449
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>68 345</b>	<b>131</b>	<b>7 973</b>	<b>0</b>	<b>76 449</b>

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

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

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

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

### 12.3.8. 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.

### 12.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	7 973	0	0	7 973
Pohledávky za nebankovními subjekty	68 345	0	0	68 345
Účasti s rozhodujícím vlivem	22 037	0	0	22 037
Ostatní aktiva	131	0	0	131
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>98 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98 486</b>

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	44 254	0	0	44 254
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	106 706	0	0	106 706
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>150 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150 960</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

### 12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

### 12.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.3.12. 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.

### 12.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

### 12.3.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

### 12.3.15. 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.

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

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

**12.3.17. 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; regulační 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.

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

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

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

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

**12.3.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

**12.3.22. 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.

**12.3.23. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

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

Doplnit seznam soudních sporů, kterých je Fond účastníkem

**12.3.26. 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;

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

## 13. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné.



Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty.

Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

#### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

#### **Nemovitosti a zásoby**

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

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

## 13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

**Rok 2021**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	7.973	7.973
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	68.345	68.345
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	22.037	22.037
Ostatní aktiva	0	0	52.705	52.705
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151.060</b>	<b>151.060</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	44.254	44.254
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.254</b>	<b>44.254</b>

**Rok 2020**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	5.293	5.293
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	63.646	63.646
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	117	117
Ostatní aktiva	0	0	252 108	252 108
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>321.164</b>	<b>321.164</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	54.079	54.079
Ostatní pasiva	0	0	218.846	218.846
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272.925</b>	<b>272.925</b>

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

V průběhu let 2020ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

**Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)**

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

**Majetkové metody** stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substancí). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

**Ocenění výnosovým způsobem** – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	7.973	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěry PROPERITY Salaso, PROPERITY Meander, PROPERITY, s.r.o.	68.345	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Účasti s rozhod. vlivem – AZ PROPERITY, s.r.o.	22.037	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Zásoby	37 074	Tržní metoda	Tržní data
Zásoby	15 500	Výnosová metoda	Nemovitostní tržní data
Ostatní aktiva	131	DCF Model	Pribor
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	44.254	DCF Model	Pribor

### 13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 13.3.1. Ocenění zásob (nemovitostí)

##### Výnosový přístup

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

##### Porovnávací způsob

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

#### 13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### 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

#### 13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

##### výnosovým způsobem

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

#### 13.3.4. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

##### výnosovým způsobem

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

**13.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot**

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	5.293	0	0	270.528	0	0	-267.848	0	7.973
Pohledávky za nebankovními subjekty	63.646	-393	0	6.000	0	0	-908	0	68.345
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	12.985	0	9.052	0	0	0	0	22.037
Dlouhodobý hmotný majetek	117	0	0	0	0	0	-117	0	0
Ostatní aktiva – zásoby	249.570	0	-92.830	50.445	-154.611	0		0	52.574
Ostatní aktiva	2.538	0	0	4.266	0	0	-6.673	0	131
<b>Celkem aktiva</b>	<b>321.164</b>	<b>12.592</b>	<b>-92.830</b>	<b>340.291</b>	<b>-154.611</b>	<b>0</b>	<b>-275.546</b>	<b>0</b>	<b>151.060</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	54.079	0	0	1.027	0	0	-55.106	0	0
Ostatní pasiva	218.846	0	0	282.575	0	-24.000	-433.167	0	44.254
<b>Celkem závazky</b>	<b>272.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283.602</b>	<b>0</b>	<b>-24.000</b>	<b>-488.273</b>	<b>0</b>	<b>44.254</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	AZ PROPERITY, s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	6 690 tis. Kč

### 14.2. Osoby ovládající

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

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

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

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

### COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu, resp. Podfondu.

### Válečný konflikt na Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

Dle informací České národní banky ([tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022](#); „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Sestaveno dne: 29. 4. 2022



Ing. Miroslav Šváb

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

10. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období  
(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze



## Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

## a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

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

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

## Osoby ovládající

Jméno: **Ing. Jiří Maršálek**  
 Dat. nar.: 9. 2. 1963  
 Bytem: bytem: Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané ovládanou osobou

Společnost	IČO:	Podíl	
AZ PROPERITY, s.r.o.	27743543	100 %	Přímý

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou se vztahem k ovládané osobě

Společnost	IČO:	Podíl	
PROPERITY Meander, s.r.o.	277 23 321	100 %	Přímý
PROPERITY Salaso, s.r.o.	022 01 411	100 %	Přímý
PROPERITY, s.r.o.	255 78 251	100 %	Přímý

## c) Způsob a prostředky ovládaní

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

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb	10. 3. 2021	Úplata	Odborné řízení developerských o projektu
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
PROPERITY, s.r.o.	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Pokyn k úpisu PIA	31. 5. 2021	Akcie	Peněžní prostředky
Ing. Jiří Maršálek; PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o převodu podílů	16. 8. 2021	Obchodní podíl	Úplata
Ing. Jiří Maršálek; PROPERITY, s.r.o.	Ujednání o kupní ceně ke Sml. o převodu podílů	16. 8. 2021		
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 9. 2021	Úvěr	Úrok
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem	10. 11. 2021	Úplata	Nemovitosti
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 11. 2021	Úplata	Odborné řízení developerských o projektu

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Jiří Maršálek – HLINKY ESTATE s.r.o.	Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k nemov. věcem	3. 1. 2019	Nemovitost	Budoucí úplata
HLINKY ESTATE, s.r.o.; SIRIUS CAPITAL, a.s.; PROPERITY Hippo s.r.o.	Projekt fúze sloučením	27. 9. 2019	Nerealizováno	
Ing. Jiří Maršálek → PROPERITY Hippo s.r.o.	Soubor smluv o zápůjčkách	11. 10. 2019; 2. 11. 2018	-	Peněžní prostředky
Ing. Jiří Maršálek	Úpis akcií VIA	18. 11. 2019	Akcie	Peněžní prostředky
SIRIUS CAPITAL, a.s.; PROPERITY Hippo s.r.o.	Projekt fúze sloučením	25. 2. 2020	Nerealizováno	
Ing. Jiří Maršálek → HLINKY ESTATE, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11. 6. 2020	Úrok	Peněžní prostředky
PROPERITY s.r.o. → HLINKY ESTATE, s.r.o.	Soubor smluv o zápůjčkách	23. 6. 2020; 6. 4. 2020; 27. 6. 2019	Zápůjčky mezi fúzovanými společnostmi	
HLINKY ESTATE, s.r.o.; SIRIUS CAPITAL, a.s.; PROPERITY Hippo s.r.o.	Projekt fúze sloučením	2. 7. 2020	-	Majetek a závazky
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	21. 7. 2020; 14. 4. 2020	-	Peněžní prostředky
Ing. Jiří Maršálek – HLINKY ESTATE s.r.o. –AZ PROPERITY s.r.o.	Cese smlouvy: Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k nemov. věcem	30. 7. 2020	Postoupení práv	

ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2021 – PROPERITY FUND SICAV, a.s.

PROPERITY s.r.o. → SIRIUS CAPITAL, a.s.	Soubor smluv o zápůjčkách	18. 8. 2020; 18. 3. 2020	Zápůjčky mezi fúzovanými společnostmi	
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 10. 2020	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o postoupení pohledávek (PROPERITY Meander, s.r.o.)	1. 10. 2020	Úplata	Pohledávka
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o postoupení pohledávek (PROPERITY Salaso, s.r.o.)	1. 10. 2020	Úplata	Pohledávka
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2010012251	1. 10. 2020	Úvěr	Úrok
PROPERITY Meander, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2010012252	1. 10. 2020	Úvěr	Úrok
PROPERITY Meander, s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 10. 2020	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (Brno-Komín)	20. 10. 2020	Úplata	Nemovitosti
PROPERITY s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb (projekt Hippokrates)	18. 11. 2020	Úplata	Odborné řízení developerského o projektu
PROPERITY s.r.o.	Nájemní smlouva pozemky Komín	1. 12. 2020	Pronájem nemovitostí	Nájemné
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru č. 2010012251	28. 12. 2020	Úvěr	Úrok
PROPERITY Meander, s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru č. 2010012252	28. 12. 2020	Úvěr	Úrok
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb	10. 3. 2021	Úplata	Odborné řízení developerského o projektu
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
PROPERITY, s.r.o.	Dohoda o uznání dluhu	25. 3. 2021	-	-
Ing. Jiří Maršálek	Pokyn k úpisu PIA	31. 5. 2021	Akcie	Peněžní prostředky
Ing. Jiří Maršálek; PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o převodu podílů	16. 8. 2021	Obchodní podíl	Úplata
Ing. Jiří Maršálek; PROPERITY, s.r.o.	Ujednání o kupní ceně ke Sml. o převodu podílů	16. 8. 2021		
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 9. 2021	Úvěr	Úrok
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem	10. 11. 2021	Úplata	Nemovitosti
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 11. 2021	Úplata	Odborné řízení developerského o projektu

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

#### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 31. 3. 2022

Podpis: .....



Neoficiální verze

11. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	7 873	7 873
Nedokončení zásoby – developerské projekty	33 728	52 574
Poskytnuté úvěry	68 738	68 345
Účasti s rozhodujícím vlivem	9 052	22 037

Neoficiální verze

12. Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
LaVILLA luxusní reality, s.r.o. IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	
AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o. IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
	Společník	
TUTAMEN SICAV, a.s. IČO: 059 79 528	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s. IČO: 061 80 337	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
SEMPER SICAV, a.s. IČO: 062 96 921	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
ČSNF SICAV, a.s. IČO: 065 61 705	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. IČO: 077 42 797	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 055 74 005	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s. IČO: 075 25 869	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. IČO: 090 88 431	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
CONTI REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 096 58 165	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
AFG Třetí SICAV, a.s. IČO: 09975730	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
NEW EUROPE SICAV a.s. IČO: 119 53 861	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
TOP ESTATES FUND SICAV a.s. IČO: 143 12 841	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano
FINEZ SICAV a.s. IČO: 116 73 834	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ano



Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO: 263 31 853	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CRUIYFF a.s. IČO: 242 87 172	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DRFG Invest IV. a.s. IČO: 060 38 697	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
APE Development, a.s. IČO: 062 41 310	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Ibara Investment a.s. IČO: 039 30 505	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Land Value Holding, a.s. IČO: 069 98 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI Supreme, a.s. IČO: 071 76 368	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NatEn, a.s. IČO: 042 60 732	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Startec Ventures SICAV a.s. IČO: 051 75 925	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FAMILY ACE s.r.o. IČO: 052 98 296	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 660	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Clean Future Battery a.s. IČO: 079 90 189	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Good Value Investments SICAV, a.s. IČO: 024 31 491	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s. IČO: 037 60 073	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Na Dubovci 6, s.r.o. IČO: 066 76 383	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 51 448	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536	Společník	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 61 386	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 058 15 533	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Tourbillon Invest SICAV, a.s. IČO: 060 81 436	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Českomoravský fond SICAV, a.s. IČO: 064 09 768	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Český Hrad SICAV, a.s. IČO: 065 05 694	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
VENDEAVOUR Private Equity Fund SICAV a.s. IČO: 086 13 893	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 035 32 534	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
BOHEMIA investiční fond, a.s. IČO: 037 54 774	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 043 53 447	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
TOLAR SICAV a. s. IČO: 066 97 615	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
AVANT Finance SICAV a. s. IČO: 066 97 674	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CFH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 073 17 930	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
4 Gimel Investments SICAV, a.s. IČO: 069 61 126	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
IČ INVEST FUND SICAV, a.s. IČO: 071 52 906	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 051 94 148	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. IČO: 052 12 634	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 053 43 038	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
CORE CAPITAL SICAV, a.s. IČO: 049 95 589	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
STRL Group SICAV, a.s. IČO: 077 48 914	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s. IČO: 078 21 158	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
RESIDENTO SICAV, a.s. IČO: 076 69 429	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. IČO: 080 31 444	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 058 70 160	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Jiří Maršálek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
AZ PROPERITY, s.r.o. IČO: 255 78 251	Společník	Ano
AZ PROPERITY, s.r.o. IČO: 255 78 251	Jednatel	Ano
FTC Energo, s.r.o. IČO: 019 57 911	Jednatel	Ano
FTC Energo, s.r.o. IČO: 019 57 911	Společník	Ano
KM PROPERITY, s.r.o. IČO: 282 94 254	Společník	Ano
KM PROPERITY, s.r.o. IČO: 282 94 254	Jednatel	Ano
Nadační fond ELENI IČO: 031 60 521	Předseda správní rady	Ano
Nadační fond ELENI IČO: 031 60 521	Zakladatel	Ano
Národní stavební centrum s.r.o. IČO: 469 65 106	Společník	Ano
PROPERITY AGORA s.r.o. IČO: 292 87 693	Společník	Ano
PROPERITY AGORA s.r.o. IČO: 292 87 693	Jednatel	Ano
PROPERITY DORADO, a.s. IČO: 277 58 745	Jediný akcionář	Ano
PROPERITY DORADO, a.s. IČO: 277 58 745	Předseda správní rady	Ano
PROPERITY DORADO, a.s. IČO: 277 58 745	Statutární ředitel	Ano
PROPERITY ENERGO s.r.o. IČO: 078 58 302	Společník	Ano
PROPERITY ENERGO s.r.o. IČO: 078 58 302	Jednatel	Ano
PROPERITY FACILITY MANAGEMENT s.r.o. IČO: 077 88 266	Jednatel	Ano
PROPERITY FACILITY MANAGEMENT s.r.o. IČO: 077 88 266	Společník	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Člen dozorčí rady	Ano
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Jediný akcionář	Ano
PROPERITY Meander, s.r.o. IČO: 277 23 321	Společník	Ano
PROPERITY Meander, s.r.o. IČO: 277 23 321	Jednatel	Ano
PROPERITY NS sever s.r.o. IČO: 082 40 884	Společník	Ano
PROPERITY NS sever s.r.o. IČO: 082 40 884	Jednatel	Ano
PROPERITY real s.r.o. IČO: 082 37 581	Společník	Ano
PROPERITY real s.r.o. IČO: 082 37 581	Jednatel	Ano
PROPERITY rezidence, s.r.o. IČO: 036 77 079	Společník	Ano

PROPERITY rezidence, s.r.o. IČO: 036 77 079	Jednatel	Ano
PROPERITY Salaso, s.r.o. IČO: 022 01 411	Společník	Ano
PROPERITY Salaso, s.r.o. IČO: 022 01 411	Jednatel	Ano
PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o. IČO: 263 14 592	Společník	Ano
PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o. IČO: 263 14 592	Jednatel	Ano
PROPERITY vici s.r.o. IČO: 066 34 770	Jednatel	Ano
PROPERITY vici s.r.o. IČO: 066 34 770	Společník	Ano
PROPERITY, s.r.o. IČO: 255 78 251	Společník	Ano
PROPERITY, s.r.o. IČO: 255 78 251	Jednatel	Ano
Vydavatelství Dogma, s.r.o. IČO: 033 48 563	Společník	Ano
HLINKY ESTATE, s.r.o. IČO: 292 29 821	Jednatel	Ne
PROPERITY DORADO, a.s. IČO: 277 58 745	Předseda představenstva	Ne
PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641	Předseda správní rady	Ne
PROPERITY Hippo s.r.o. IČO: 067 17 641	Jednatel	Ne
PROPERITY Hippo s.r.o. IČO: 067 17 641	Společník	Ne
Retail Park Královo Pole I. s.r.o. IČO: 283 29 465	Společník	Ne
Retail Park Královo Pole I. s.r.o. IČO: 283 29 465	Jednatel	Ne
Retail Park Nový Tuzex s.r.o. IČO: 293 12 027	Společník	Ne
Retail Park Nový Tuzex s.r.o. IČO: 293 12 027	Jednatel	Ne
Salaso, s.r.o. IČO: 019 39 289	Jednatel	Ne
Salaso, s.r.o. IČO: 019 39 289	Společník	Ne
SIRIUS CAPITAL, a.s. IČO: 017 26 021	Statutární ředitel	Ne
SIRIUS CAPITAL, a.s. IČO: 017 26 021	Předseda správní rady	Ne
Společenství vlastníků bytového domu Veslařská na pozemku parc. č. 1504/3, k. ú. Pisárky, Brno IČO: 055 78 779	Při výkonu funkce zastupuje	Ne
Společenství vlastníků nebytových jednotek v budově na pozemku parc. č. 1101/9, k. ú. Kníničky, Brno IČO: 063 93 268	Předseda společenství vlastníků	Ne
Společenství vlastníků pro dům Neptun IČO: 059 24 600	Předseda společenství vlastníků	Ne