



Výroční finanční zpráva fondu

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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 Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled.....	11
c) Přehled portfolia.....	11
d) Významné majetkové účasti.....	18
e) Přehled výsledků Fondu.....	19
f) Zdroje kapitálu	20
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)	21
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	22
3. Výroční zpráva	25
a) 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)	25
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	25
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	27
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	27
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	27
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	27
g) 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)	27
h) 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).....	28
i) 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)	28
j) 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).....	28
k) 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)	28
l) 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)	28
m) 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 rozhodcích 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)	29
n) 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)	29
o) 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	29
p) 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)	30
q) 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)	30
r) 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)	30
4. Výkaz o řízení a správě Fondu	32
a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	32
b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	32
c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	33
d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	36
e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	38
f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	38
g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	38
h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	39
i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	39
j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	39
k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	39
l) 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 znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	40
m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	40
n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	40
o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	40
p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího 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)	40

q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	41
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele	41
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	42
6.	Přílohy	43
7.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
8.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
9.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	
10.	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

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 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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:	38 020 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 000 Kč
	(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 37 920 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 v evidenci CDCP
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	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
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 Fondu 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 s nulovým vykázaným hospodářským výsledkem.

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

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

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

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

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

Za účelem umožnění kontroly nakládání s podkladovými aktivy Fondu tak, aby obhospodařovatel investičního fondu mohl zajistit odbornou péči, stejně tak i depozitář fondu mohl sledovat hospodaření přímo v investičním fondu efektivněji a důsledněji ve prospěch akcionářů Fondu než při realizaci investic prostřednictvím projektových společností, zaměřuje se Fond na získávání nemovitostí a developerských projektů přímo do svých aktiv, a to zejména u významnějších developerských a nemovitostních projektů.

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

V Účetním období Fond pokračoval v aktivaci své investiční činnosti a zdrojů svých pravidelných příjmů. Hlavní příjmy Fondu plynou z realizace developerských úvěrů a z inkasa úroků z úvěrů poskytnutých dceřiným společnostem, 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 neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

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

Výstupní strategie Fondu (exitová strategie)

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

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

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jím 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

- V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektového společenství (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi.
- Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi.
- Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, případně konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro majetkové účasti

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	54 102	0
Krátkodobá aktiva	869 866	100
Aktiva celkem	923 968	100

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	37 920	0
Dlouhodobé závazky	750 988	0
Krátkodobé závazky	134 960	0
Pasiva celkem	923 968	100

*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční zprávy).

Nárůst objemu aktiv a pasiv souvisí zejména s akvizicí nemovitostí a developerského projektu "NAD ARBORETEM – polyfunkční centrum" v průběhu Účetního období. Bližší komentář k akvizici a projektu je uveden v dalších částech Výroční zprávy.

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. 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	148 407	923 968	100,00	522,59
Peněžní prostředky	1 624	8 890	0,96	447,41
Nemovitosti/ nedokončené zásoby	64 190	858 887	92,96	1238,04
Majetkové účasti	22 864	24 055	2,60	5,21
Poskytnuté úvěry	58 945	30 047	3,25	-49,03

*) Hodnota nemovitostí uvedená v tomto přehledu je odlišná od vykazovaného údaje v účetní závěrečné fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční zprávy).

Komentář k přehledu portfolia

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

Fond v průběhu Účetního období dokončil realizaci svého historicky druhého developerského projektu nazvaného „Rekreační areál Svratouch“ a nadále pokračoval v jeho aktivním rozprodeji. I přes nepříznivé tržní okolnosti, které měly konkrétní vliv v podobě prodeje pomalejším tempem, než tomu bylo zvykem v předchozích obdobích u obdobných projektů developera, se Fondu podařilo dosáhnout vyšších výnosů a zisku oproti původním očekáváním. Ve prospěch podpory poptávky, a tedy i výnosů Fondu, působila malá nabídka kompletně konstruovaných projektů s vysokou přidanou hodnotou v lokalitě Vysočiny, ve které se projekt nachází. I přes pomalejší prodej bylo, díky pečlivé kontrole stavebních nákladů, možné dodržet kladný cash-flow projektu.

Nepříznivé tržní okolnosti spočívaly v celkovém ochlazení na realitním trhu v ČR, kombinaci vysokých úrokových sazeb v ekonomice, vysoké inflace, konfliktu na Ukrajině a vysoké míry ekonomické nejistoty. Navazující omezení dostupnosti hypotečních úvěrů pro cílové zákazníky, přispělo v průběhu Účetního období k omezení poptávky po nových nemovitostech.

- Základní 2týdenní reposazba ČNB dosahovala výše 7 % p. a. téměř po celé Účetní období. K jejímu mírnému poklesu došlo až v závěru Účetního období, a to na 6,75 % p. a. Situace vedla k celkovému ekonomickému útlumu a zdražení úvěrů v ekonomice.
- Trvajících agrese Ruské federace a související válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinesl nestabilní makroekonomickou situaci, jejíž sekundárním důsledkem byl vysoký nárůst inflace a celková nejistota investorů i jejich opatrnější chování spojené s útlumem investičních aktivit napříč trhem.
- Přestože nemovitostní trh zažil v Účetním období nejnižší prodeje za posledních několik let, u novostaveb k výraznému propadu prodejních cen nedošlo a ceny spíše stagnovaly. Některými ekonomy předpokládaný propad trhu a prasknutí realitní bubliny se v Účetním období nenaplnil.

V průběhu Účetního období Fond získal do svých aktiv developerský projekt „Nad arboretem – polyfunkční centrum“, a to nejprve prostřednictvím nákupu 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o., vlastníci nemovitosti a developerský projekt prostřednictvím svých dceřiných společností, a následně realizací fúze sloučením s rozhodným dnem k 1.1.2023.

V rámci své investiční strategie Fond v Účetním období připravoval akvizice dalších majetkových účastí a budoucích developerských projektů.

Bližší informace jsou uvedeny v dalších částech Výroční zprávy.

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

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

1) Výnosové nemovitosti v projektu Hippokrates

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

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

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



Obrázek 1 Fotografie realizovaného projektu „Novostavba domu Hippokrates“.

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

Fond v říjnu 2021 uskutečnil investici do akvizice nemovitostí v katastrálním území a obci Svratouch v Pardubickém kraji. V Účetním období zahájil přípravu realizace developerského projektu s očekávanými výnosy v objemu 74,6 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023. Tento předpoklad byl revidován s ohledem na vývoj na nemovitostním trhu a stále trvající negativní makroekonomické vlivy, kdy došlo k výraznému propadu prodejů rekreačních nemovitostí a ochlazení zájmu kupujících. Kromě jiného došlo k výraznému navýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB s tím, že dostupnost hypotečních úvěrů, které kupující v předchozích letech hojně využívali se značně snížila.

Dle dřívějšího předpokladu proběhla v Q1/2023 kolaudace projektu a předání a podpis kupních smluv již zasmluvněných jednotek. Následný rozprodej bude řešen v časovém horizontu do 30.6.2025. Velkou výhodou je, že projekt není zatížen externím financováním a není zde tlak na prodej jednotek pod cenou či nutnost výrazných slev z aktuálně nastavených prodejních cen. Ke konci 2023 se u již prodaných jednotek podařilo dosáhnout vyššího výnosu. Z původního předpokladu výnosu 74,67 mil. Kč bez DPH se od zahájení prodejů v 11/2021 do konce roku 2023, podařilo prodat jednotky za 59,1 mil. Kč, což představuje dosažení více než 79 % celkových plánovaných výnosů z projektu (K 31.12.2022 byly realizovány prodeje ve výši 41,62 mil. Kč bez DPH). U projektu zbývá k prodeji 6 jednotek a dva rekreační domy.

Při dosažení prodejních cen předpokládaných ve znaleckém posudku s rozhodným dnem k 31.12.2023, lze očekávat celkové výnosy z projektu ve výši přesahující 94 mil. Kč, což představuje navýšení původního předpokladu o více než 25 %.

Kupní smlouvou zde dne 9.11.2021 uzavřenou mezi Fondem a osobou Ing. Jiřího Maršálka byly s právní účinností ke dni 12.11.2021 převedeny předmětné nemovitosti za cenu 10 mil. Kč stanovenou jako cenu obvyklou znaleckým posudkem zpracovaným externí znalkyní a dále revidovaným interním znalcem Administrátora Fondu.

Pro zajištění managementu developerského projektu byla uzavřena Smlouva o řízení projektů a poskytování poradenských a konzultačních služeb mezi společností TDing s.r.o. a fondem ze dne 9.11.2021. Smlouva zajišťuje pro Fond realizaci developerského projektu v souladu s investičním záměrem a zajišťuje také záruky za kvalitu vyhotovení díla, které je realizováno skrze dílčí dodávky zasmluvněné s odbornými subjekty samostatnými smlouvami.

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



Obrázek 2 fotografie projektu „Rekreační areál Svratouch“

Ostatní projekty fondu:

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

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

Dlouhodobým cílem Fondu je generování 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. Bohužel v rámci získávání územního rozhodnutí (dále také jen ÚR) došlo k odvolání sousedů i přes předjednání záměru a aktuálně je podán nový a upravený záměr ve zmenšené variantě jako nástavba a rekonstrukce pod názvem „Stavební úpravy a nástavba objektu Měříčkova 1487/44“ kdy je záměrem vznik celkem třípodlažní budovy s venkovním parkováním a tím i zmenšení objemu původní výstavby, ale i snížení nutné investice při zachování zajímavé výnosnosti.

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



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

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

Fond v Účetním období a ukončil financování společnosti PROPERITY Meander, s.r.o. a úvěrovou pohledávku postoupil na Ing. Jiřího Maršálka, přičemž došlo k vzájemnému započtení pohledávek vůči pohledávce fondu za Ing. Jiřím Maršálkem z titulu koupě obchodního podílu PROPERITY AGORA s.r.o., která byla nositelem developerského projektu „Nad arboretem – polyfunkční centrum“ (projekt blíže komentován dále ve Výroční zprávě).

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

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

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

Očekávané výnosy z projektu jsou ve výši 41 mil. Kč. V rámci územního řízení proběhlo v Účetním období přepracování zamýšleného developerského projektu, které je momentálně ve fázi úpravy projekčního řešení z důvodu opakovaného odvolání obyvatel sousedního bytového domu a ve snaze najít vhodnou a průchozí variantu výstavby po projekční i ekonomické stránce a zapracovat opodstatněné připomínky a námitky.

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



Obrázek 6 Vizualizace plánovaného projektu Brno-Komín.

6) Developerský projekt „Nad arboretem – polyfunkční centrum“

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

Fáze 1. Nákup 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o. (mateřská společnost), která prostřednictvím 100% podílu ovládala společnost Properity Arboretum s.r.o. ovládající ze 100 % nositelku developerského projektu „Nad arboretem – polyfunkční centrum“ s platným územním



Obrázek 7 Vizualizace plánovaného developerského projektu při ulici Třída Gen. Píky – „Nad arboretem – polyfunkční centrum“.

rozhodnutím (dále také jen UR) a stavebním povolením (dále také jen SP) včetně nemovitostí, společnost AP PROPERITY s.r.o. Tato fáze byla realizována k 31.3.2023 podpisem smlouvy o převodu podílu.

Fáze 2: Restrukturalizační fúze sloužením všech tří společností do fondu PROPERITY SICAV k rozhodnému dni 1. 1. 2024. Fond získal souhlas financující banky projektu J&T Bank a.s. a fúze byla do obchodního rejstříku zapsána k 31.12.2023.

Klíčovým cílem přeměny je umožnění kontroly nakládání s podkladovými aktivy tak, aby obhospodařovatel investičního fondu mohl zajistit odbornou péči, stejně tak i depozitář fondu mohl sledovat hospodaření přímo v investičním fondu efektivněji a důsledněji ve prospěch akcionářů Fondu než při realizaci investic prostřednictvím projektových společností. Přínosem fúze je jak zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a dalších nákladů a celkové snížení finanční zátěže, tak získání finančních zdrojů od kvalifikované veřejnosti lépe než samostatnými společnostmi, čímž se zvýší síla a likvidita skupiny pro realizaci dalších investic, ale i personální a odborné zázemí.

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

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

Projekt nad Arborem o celkové ploše 14.279,9 m² zahrnuje aktuálně 101 bytových jednotek o celkové ploše 7.090,3 m² (50 %), 91 ubytovacích jednotek (nebytové) o celkové ploše 4.593,5 m² (32,44 %), 34 ateliérů (nebytové) o celkové ploše 1.733,2 m² (12,24 %), 11 komerčních jednotek o celkové ploše 742,9 m² (5,25 %). Dále 276 ks krytých parkování, 28 ks venkovních parkovacích stání, 188 ks sklepů. Jednotlivé byty, ubytovací jednotky a ateliéry jsou rozděleny na 1+kk 51 ks, 2+kk 109 ks, 3+kk 58 ks, 4+kk 8 ks.

7) Připravované akvizice developerských projektů

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

Developerský projekt „Komplex Centropolis“

Transakce zahrnuje akvizici 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY NS sever s.r.o. od Ing. Jiřího Maršálka. V aktivech společnosti je rozpracovaný developerský projekt s názvem "Komplex Centropolis" s platným ÚR a SP včetně pozemků a projektů. Aktuálně je zajištěno externí financování bankou Trinity.



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

Transakce zahrnuje akvizici 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY POTAMOS s.r.o. od Ing. Jiřího Maršálka. V aktivech společnosti je rozpracovaný developerský projekt s názvem "Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28" s platným ÚR a SP včetně pozemků a projektů ve fázi před zahájením výstavby, výběrem generálního dodavatele stavebních prací a výběrem financující banky projektu.



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

d) Významné majetkové účasti

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

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

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

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

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Zisk z prodeje bytových a nebytových jednotek	20 774	0
Kapitálové výnosy z přecenění podílů a úvěrů	4 723	0
Výnosy z poskytnutých úvěrů	3 042	0
Výnosy z pronájmu	270	0
Ostatní výnosy	0	0
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů	-6 495	0
Náklady	-60 829	0
HV po zdanění	-32 020	0

Komentář k přehledu výsledků

Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.

Hlavním zdrojem výnosů a zisku v Účetním období bylo dokončení a rozprodej jednotek developerského projektu „Rekreační areál Svratouch“. Nejvýznamnější náklady Fondu byly spojeny s realizací nového developerského projektu „Nad arboretem – polyfunkční centrum“.

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna o %
NAV Fondu	98 849 tis. Kč	37 920 tis. Kč	-61,64
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	148,49 %	2 413,44 %	1 525,30
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	150,03 %	2 436,62 %	1 524,05
Nové investice (úpis)	0	0	0
Ukončené investice (odkupy)	0	0	0
Čistý zisk a ztráta	10 504 tis. Kč	- 32 020 tis. Kč	N/A
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	68,8631 Kč	6,1351 Kč	-91,09 %
Hodnota Prioritní investiční akcie (PIA)	1,1397 Kč	1,2080 Kč	5,99 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

NAV Fondu – celková hodnota investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Fond je stále ve fázi aktivace investiční činnosti a současně získal do svých aktiv objemově významný developerský projekt.

Silný propad NAV Fondu o 61 mil. Kč je spojen se skutečností, že Fond v průběhu Účetního období do svých aktiv nabyl objemově a finančně významné nemovitosti a developerský projekt NAD ARBORETEM. K počátku Účetního období Fondem nabytá pořizovací hodnota zásob činila 177 mil. Kč, přičemž na konci Účetního období pořizovací hodnota zásob projektu již dosahovala 509 mil. Kč. Tato výše pořizovací hodnot zásob projektu představuje více než 93% podíl na pořizovacích hodnotách všech developerských projektů v aktivech Fondu, které jsou v různých fázích realizace. Přehled pořizovacích hodnot projektů v aktivech Fondu je v příloze účetní závěrky, v části 7.5 Zásoby. Náklady spojené s realizací projektu NAD ARBORETEM silně ovlivnily celkové výsledky Fondu, který tak v Účetním období realizoval ztrátu z investiční činnosti ve výši 32 mil. Kč. Vzhledem k významnému podílu projektu na celkových aktivech a finančních výsledcích Fondu, negenerovaly ostatní investice Fondu výnosy v takové míře, aby vykompenzovaly jak tuto dosaženou ztrátu, tak ztráty z minulých let nabytých s projektem.

NAV Fondu je ze 16 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 6 mil. Kč) a z 84 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 32 mil. Kč). Fondovým kapitálem VIA je zajišťována návratnost investic investorů do Prioritních investičních akcií a dosahování jejich cílené minimální výkonnosti v případě nižší výkonnosti portfolia Fondu. Tento redistribuční mechanismus se projevil na konci Účetního období, kdy i přes pokles celkového fondového kapitálu dosáhly hodnoty PIA meziroční zhodnocení ve výši 5,99 %. Pod vlivem přednostní alokace ztráty do VIA akcií a uplatněného redistribučního mechanismu dosahuje aktuální objem fondového kapitálu VIA pouze 19 % fondového kapitálu PIA. Jde o situaci dočasnou a Fond očekává opětovný nárůst NAV fondu.

Míra využití pákového efektu je vysoká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %. Vysoká míra překročení pákového efektu je dočasná a souvisí s nabytím developerského projektu NAD ARBORETEM do aktiv fondu a nabytím s projektem souvisejících závazků (zejména bankovní úvěr, přijaté zálohy od zájemců o koupi jednotek z projektu a přijaté zápůjčky).

f) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč 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	37 920	100

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	134 960	0
Dlouhodobé závazky	750 988	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fond plánuje financovat především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména bankovním úvěrem od J&T banky, závazky z přijatých záloh od zájemců o koupi jednotek, přijatých zápůjček a závazků za dodavatele, které Fond nabytí fúzí developerského projektu „Nad arboretem – polyfunkční centrum“.

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.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

- 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 o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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.

U dluhových nástrojů Fond investuje převážně do nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

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

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

Investice Fondu dosud nejsou dostatečně diverzifikovány, a to vzhledem ke stále ještě pokračující fázi aktivace jeho investiční činnosti. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. V případě objemově a finančně významnějších developerských projektů se riziko nedostatečné diverzifikace může projevit a lze očekávat vyšší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfolio.

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

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

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.

- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

3. Výroční zpráva

- a) 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)

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k následujícím skutečnostem, které jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy.

Fond pokračoval v rozprodeji jednotek z developerského projektu Rekreační areál Svratouch.

Fond převzal účetnictví společností PROPERITY AGORA s.r.o., Properity Arboretum s.r.o. a AP PROPERITY s.r.o., které zanikly zpětnou fúzí s rozhodným dnem 1.1.2023 a se zápisem do obchodního rejstříku ke dni 31.12.2023. Zanikající společnosti byly nositelem developerského projektu Nad Arboretum v Brně. Za účelem zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkového snížení finanční zátěže spojené s realizací tohoto developerského projektu, uzavřel Fond smlouvu o řízení developerského projektu s manažerem projektu a realizoval operace za účelem zpřehlednění nově nabytých aktiv i smluvních vztahů.

- b) 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 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období 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.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.

- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování

- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 žádné nabývací smlouvy.

- h) 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: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	po celé Účetní období
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.	

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

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

- j) 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 deponitářem pověřena.

- k) 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.

- l) 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.

- m) 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.

- n) 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.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 374 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	420 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	250 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	441 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 827 tis. Kč
Ostatní náklady	437 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.

p) 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:

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

q) 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 uvedená 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	953 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 zamezování 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	122 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	831 Kč
Počet příjemců	78,8

Neoficiální verze

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) 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.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. 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 – GS Accounting & Taxes s.r.o., IČO: 288 09 378, sídlo: Drahobejlva 1093/8, Libeň, 190 00 Praha 9, zastoupená jednatelem Lenkou Topolnickou.

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 rizikovitost 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.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) 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.

Fond vydává k Fondu kusové investiční akcie následujících Tříd:

- a) Prioritní investiční akcie (dále také jako "Prioritní akcie" nebo "PIA") které mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě cenného papíru na řad tj. akcie na jméno;
- b) Výkonnostní investiční akcie (dále také jako "Výkonnostní akcie" nebo "VIA"), které mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě cenného papíru na řad tj. akcie na jméno;

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, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

Nabývání investičních akcií

Podmínkou vydání Investičních akcií je uzavření smlouvy o úpisu. Investiční akcie může smluvně nabývat osoba za podmínek stanovených v ZISIF, navazujících právních předpisech a za podmínek specifikovaných v tomto Statutu. Investiční akcie může nabýt výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF.

Investiční akcie může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) částku 125 000,- EUR (jedno sto dvacet pět tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až i) bod 1 ZISIF,
- b) částku 1 000 000,- Kč (jeden milion korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF,
- c) částku 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. h) bod 1 nebo 2 ZISIF.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu minimálních investovaných částek je měnový kurz vyhlášený ČNB k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Investovaná částka v jiné měně, než v CZK bude přepočtena na CZK kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni rozhodného období.

Pro udržení stability a důvěryhodnosti Fondu je statutární orgán Fondu oprávněn rozhodnout o tom, se kterými zájemci uzavře smlouvu o úpisu Investičních akcií a se kterými nikoliv. Na uzavření smlouvy o úpisu Investičních akcií není právní nárok.

Upisovat Investiční akcie lze jen na základě veřejné výzvy k úpisu.

Investice do Investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený až do 3 % z výše investice, a to dle příslušné smlouvy o úpisu. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond emituje 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 investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle smlouvy o úpisu Investičních akcií nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcií, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

Odkupování investičních akcií

Odkupování Investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení Investičních akcií, kterou Investor doručí Administrátorovi. K odkupu Investičních akcií se použijí prostředky z majetku Fondu připadající na Investiční fondový kapitál odkupované Třídy Investičních akcií.

Investiční akcie odkoupením zanikají.

Žádost o odkoupení Investičních akcií lze způsobem uvedeným v čl. 18 Statutu.

Při odkupu Investičních akcií se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Investiční akcie Investorem nejdříve nabyté.

Administrátor zajistí odkoupení požadovaných Investičních akcií na účet Fondu od Investora následovně:

- a) ve lhůtě do 4 měsíců ode dne podání žádosti o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10 000 000,- Kč (včetně),
- b) ve lhůtě do 6 měsíců ode dne podání žádosti o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10 000 000,- Kč ovšem nepřesahující 30 000 000,- Kč (včetně),
- c) ve lhůtě do 12 měsíců ode dne podání žádosti o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30 000 000,- Kč,

přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Fondu.

Pro odkup investičních akcií se příslušným čtvrtletím rozumí období od 1. 3. do 31. 5.; od 1. 6. do 31. 8., od 1. 9. do 30. 11. a od 1. 12. do 28. 2. (resp. 29. 2. přestupného roku) každého kalendářního roku.

Žádost o odkup investičních akcií lze podat vždy v období od prvního dne prvního kalendářního měsíce v příslušném čtvrtletí do posledního dne posledního kalendářního měsíce v příslušném čtvrtletí.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup.

Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených Investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup Investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií činí 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem Investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou zákonem, pokud Investor nepožádá o odkup všech zbývajících Investičních akcií.

Pokud smlouva o úpisu nestanoví jinak, aplikuje se na odkupy Investičních akcií výstupní poplatek (srážka), ve výši:

- a) 5 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 3 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- b) 0 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutí lhůty 3 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií.

Výstupní poplatek je příjmem Fondu.

Probíhá-li ve vztahu k Fondu mimořádné přecenění aktiv anebo dluhů, audit finančních výkazů anebo jiné činnosti, které mohou v budoucnu ovlivnit výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodné období, je Obhospodařovatel oprávněn v případě obdržení žádosti o odkup v rozhodném období prodloužit dobu pro vypořádání odkupu až o 120 dnů, maximálně však na 1 rok od obdržení žádosti o odkup, přičemž současně může rozhodnout o výplatě zálohy za odkup ve výši určené podle poslední známé aktuální hodnoty Investiční akcie.

V případě zpětně provedené opravy aktuální hodnoty Investiční akcie může být z majetku Fondu vykompenzován rozdíl ve výši zjištěných rozdílů týkajících se částek za odkoupené Investiční akcie. Byla-li Investorovi vyplacena vyšší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, není Investor povinen příslušný rozdíl částek vracet, byl-li tento rozdíl přijat v dobré víře. V případě, že Investor dobrou víru neprokáže, je povinen příslušný rozdíl částek Fondu vykompenzovat vrácením části peněžních prostředků za odkoupení Investičních akcií, jinak Fond může rozhodnout o zrušení odpovídajícího počtu Investičních akcií v majetku Investora. Investor je povinen poskytnout Fondu neprodleně součinnost při vrácení zrušených Investičních akcií. Fond neručí za škody, které vzniknou v důsledku prodloužení Investora s poskytnutím součinnosti při vrácení Investičních akcií.

Byla-li Investorovi vyplacena nižší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, bude tento Investor bez zbytečného odkladu kompenzován doplatkem za odkoupené Investiční akcie ve výši zjištěného rozdílu. V případě opravy aktuální hodnoty Investiční akcie, která představuje v absolutní hodnotě 0,5 % a méně (pokud zákon nestanoví jinak) opravené aktuální hodnoty Investiční akcie nebo v důsledku které byla způsobena pouze zanedbatelná škoda a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši její náhrady, nebudou rozdíly v počtu vydaných akcií kompenzovány, nerozhodne-li Obhospodařovatel jinak. V ostatních případech vzniku škody je k náhradě škody povinna osoba, která škodu zavinila.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) 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.

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 třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách 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

Jméno a příjmení	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje	datum narození: 30. 6. 1973 bytem: Luční 224/14, 594 01 Velké Meziříčí
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	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.

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

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.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Datum narození	Adresa místa pobytu	Den vzniku členství	Funkce
Ing. Miloš Havránek	25. 12. 1962	L. Dostálové, 290 01 Poděbrady	1. 7. 2021	Člen výboru pro audit
Ing. Václav Urban	4. 11. 1979	K červenému vrchu 735/31, 160 00 Praha 6	1. 7. 2021	Člen výboru pro audit
Martin Duch	14. 8. 1989	Veletržní 590/43, 170 00 Praha	1. 7. 2021	Člen výboru pro audit

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.

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

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) 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) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) 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.

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	98 849	37 920
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	29 010	-308 256
Oceňovací rozdíly	485	336 468
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	127 433	41 729
Zisk nebo ztráta za účetní období	10 504	-32 020

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	98 849	37 920
Zakladatelské akcie	100	100
Prioritní investiční akcie („PIA“)	29 986	31 785
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	68 863	6 135

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.

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

Investiční akcie PIA (prioritní investiční akcie) jsou převoditelné bez omezení. Převod investičních akcií VIA (výkonnostních investičních akcií) je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že je nutný předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu.

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.

i) 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 %

j) 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. c) 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.

k) 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.

- l) 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.

- m) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího 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.

- n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 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.

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího 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) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 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.

r) 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.

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 30. 4. 2024

Podpis:



.....

Neoficiální verze

6. 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)

Neoficiální verze

7. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2023

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Praha, duben 2024

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 2023 až 31. prosinec 2023
Příjemce zprávy: Investoři

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
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: č. 1959

Zpráva nezávislého auditora

investorům 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 mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2023, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadající na držitele investičních aktiv a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a přílohy k těmto výkazům, 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. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

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.

Ocenění zásob v účetní závěrce

Hodnota zásob účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky jednu z nejvýznamnějších položek celkové bilanční sumy.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění zásob a v nesprávném promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv)

Informace o přecenění zásob na reálnou hodnotu dle požadavků CZ GAAP a dle požadavků IFRS je uvedena v bodech 4.2 a 7.5 komentáře k účetním výkazům

Ocenění majetkových účastí

Hodnota majetkových účastí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky taktéž jednu z nejvýznamnější částí bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přečnuje účetní jednotka svoje dlouhodobá aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

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

Informace o přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu je uvedeno v bodě 7.3 komentáře k účetním výkazům.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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 a zásob.

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

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 těchto položek aktiv.

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

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční 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 27. 6. 2023 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme třetím 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 30. dubna 2024 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 finanční 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 finanční 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 finanční 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 finanční 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 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2024



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

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

Neoficiální verze

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici
k 31. prosinci 2023

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA – neinvestiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
AKTIVA – investiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	8 790	1 524
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		54 102	81 809
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	7.2	30 047	58 945
<i>Majetkové účasti</i>	7.3	24 055	22 864
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		2 089	983
<i>Obchodní pohledávky</i>	7.4	-	-
<i>Ostatní pohledávky</i>	7.4	2 089	78
<i>Pohledávka z titulu daně z příjmu</i>	7.4	-	905
Zásoby	7.5	543 040	60 226
Aktiva investiční celkem		608 021	144 542
Aktiva celkem		608 121	144 642
VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	7.9	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
ZÁVAZKY – investiční			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		467 525	2 477
<i>Přijaté zápůjčky/úvěry</i>	7.6	467 525	2 477
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		402 631	46 982
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	7.7	257 866	10 143
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	7.8	144 208	36 839
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	8.7	557	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.9	-262 135	95 083
Závazky investiční celkem		608 021	144 542
Pasiva celkem		608 121	144 642

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)
k 31. prosinci 2023

	Pozn.	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-262 135	95 083
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		336 468	485
Výpůjční náklady		-21 634	-
Odložená daň		-15 792	-198
Snížení hodnoty zásob		1 013	3 479
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		37 920	98 849

Neoficiální verze



PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)
za období končící 31. prosinci 2023

tis. Kč	31. 12. 2023		31. 12. 2022		
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	100	-	100
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci		-	100	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu před přeměnou		95 083	-	88 802	-
Vliv přeměny	5	-149 219	-	-	-
Úpravy vlivu přeměny	5	-199 052	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu po přeměně		-253 188	-	88 802	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	7.9	-	-	-	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	7.9	-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-8 947	-	6 281	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		-262 135	-	95 083	-

Neoficiální verze

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku
za období končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	20 774	11 175
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	8.2	-17 774	1 559
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	8.3	270	245
Náklady na poplatky a provize	8.4	-8 816	-
Osobní náklady	8.5	-78	-
Poplatky depozitáři	8.6	-420	-424
Obhospodařování a administrace	8.6	-1 374	-1 294
Náklady na audit	8.6	-250	-210
Právní a notářské služby	8.6	-441	-21
Ostatní správní náklady	8.6	-1 827	-732
Ostatní náklady	8.6	-437	-
Opravné položky k zásobám	7.5	2 466	-3 479
Zisk (ztráta) před zdaněním		-7 907	6 819
Daň z příjmů	8.6	-1 040	-538
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-8 947	6 281
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií		-	-
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-8 947	6 281
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>		-	-
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-8 947	6 281
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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



PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o peněžních tocích
za období končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		-8 947	6 281
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	8.7	1 040	-538
Úrokové výnosy	8.2	-3 043	4 130
Úrokové náklady	8.2	14 321	-77
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	8.2	6 496	1 599
Opravná položka k zásobám	7.5	-2 466	
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	5, 7.4	-693	-929
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	5, 7.7, 7.8	83 274	-15 361
Změna stavu zásob	5, 7.5	-282 053	-30 463
		-192 071	-35 398
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček	5, 7.2	-	6 000
Přijaté úroky	5, 7.2	2 960	110
Placené daně ze zisku	8.7	413	5 043
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		3 373	11 153
Peněžní toky z finanční činnosti			
Změna stavu přijatých úvěrů a zápůjček	5, 7.6	183 573	-17 502
Zaplacené úroky	5, 7.6	-2 448	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		181 125	-17 502
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků			
Peněžní prostředky na začátku roku	7.1	1 624	7 973
Peněžní prostředky nabyté fúzí	5	14 839	
Peněžní prostředky na konci roku	7.1	8 890	1 624

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

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

Obchodní firma:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodního rejstříku:	19. září 2019
Identifikační číslo:	085 31 641
Daňové identifikační číslo:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8240
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Účetní období:	01. 01. 2023 – 31. 12. 2023
Orgány společnosti k 31. prosince 2023:	
Statutární orgán – představenstvo	
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 20. listopadu 2020
Při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce
Dozorčí rada	
Člen dozorčí rady:	Ing. Jiří Maršálek den vzniku členství: 20. listopadu 2020
Ostatní skutečnosti:	zapsáno 31. 12. 2023



Společnost PROPERITY FUND SICAV, a.s., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 639 00 Brno, IČO 085 31 641, se jako nástupnická společnost sloučila se zanikající společností PROPERITY AGORA s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 292 87 693, Properity Arboretum s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 117 74 771, a AP PROPERITY s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 416 05 390. V důsledku fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti na nástupnickou společnost PROPERITY FUND SICAV, a.s. a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedených zanikající společností PROPERITY AGORA s.r.o., Properity Arboretum s.r.o., AP PROPERITY s.r.o., a to na základě projektu fúze sloučením vyhotoveném dne 06. 11. 2023 ve formě notářského zápisu pod NZ 771/2023 s rozhodným dnem fúze sloučením ke dni 01. 01. 2023.

Vlastníci Fondu k 31. prosinci 2023

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

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

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

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

Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

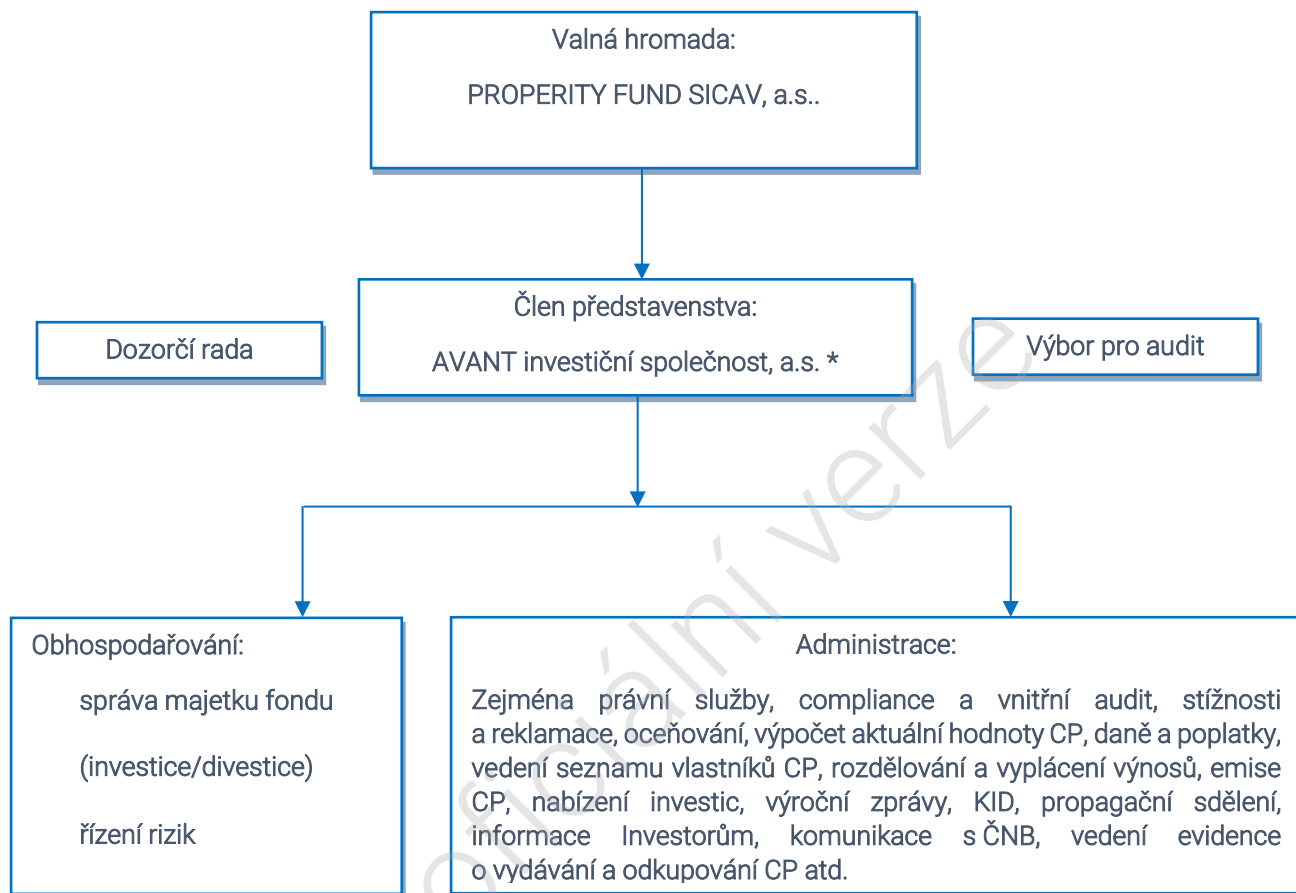
V rozhodném období byla deponitářem Fondu společnost:

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



Organizační struktura

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



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

Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2023 a končící 31. prosince 2023 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 4.

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

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

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

2.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností

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

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

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

2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.3. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.3.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána a jsou účinná od 01. 01. 2023

Skupina uvažila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 01. 01. 2023 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2022:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2023, ale mohou být použity dříve:

- **Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé** (vydaná v lednu 2020, účinná od 1. 1. 2024)

Novelizace poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce.

- **Novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu** (vydaná v září 2022, účinná od 1. 1. 2024)

Novelizace upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Fond neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty** (vydaná v říjnu 2022, účinná od 1. 1. 2024)

Novelizace vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Fond neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele** (vydaná v květnu 2023, účinná od 1.1.2024)

Novelizace doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II** (vydaná v květnu 2023 účinná od 1. 1. 2023 a později)

Novelizace, která vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost** (vydaná v srpnu 2023, účinná od 1.1.2024)

Novelizace, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Fond neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

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

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

- Standard IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard;
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023)

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

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Přepočítání cizí měny

3.1.1 Funkční a prezentační měna

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

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

3.1.2 Transakce a zůstatky

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

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



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

3.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 Klasifikace

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z poskytnutých zápůjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

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

3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

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

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

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

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

3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

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

3.5 Započtení finančních nástrojů

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

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

3.6 Zásoby

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

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

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

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

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

3.7 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

3.8 Vlastní kapitál

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

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

3.9 Investiční akcie

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Výnosy z dividend

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

3.12 Výnosy z prodeje zásob

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

3.13 Transakční náklady

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

3.14 Výpůjční náklady

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

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

3.15 Výplaty držitelům investičních akcií

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

3.16 Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti

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

3.17 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2023 a 2022 byla 5 % a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici Základního investičního fondu v souladu s § 17b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Odložená daň

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

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

3.18 Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5. Přeměna

Na základě Projektu fúze sloučením se Fond jako nástupnická společnost sloučila se zanikajícími společnostmi:

- PROPERITY AGORA s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 292 87 693,
- Properity Arboretum s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 117 74 771, a
- AP PROPERITY s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 416 05 390

a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedených zanikajících společností.

V důsledku fúze sloučením došlo s rozhodným dnem 01. 01. 2023 k přechodu jmění zanikajících společností na nástupnickou společnost v následujících hodnotách:

tis. Kč	Převzaté hodnoty
AKTIVA – investiční	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 839
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	1 003
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	1 003
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	1 318
<i>Ostatní pohledávky</i>	1 318
Zásoby	176 660
Aktiva investiční celkem	193 820
Aktiva celkem	193 820
ZÁVAZKY – investiční	
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	240 670
<i>Přijaté zápůjčky/úvěry</i>	240 670
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	102 369
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	45 900
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	56 469
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-149 219
Závazky investiční celkem	193 820
Pasiva celkem	193 820

Vliv přeměny na Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií vycházející ze stavu k 01.01.2023 je pak ponížen o kupní cenu zanikající společnosti PROPERITY AGORA s.r.o., která byla Fondem pořízena v období od rozhodného dne přeměny do data zapsání přeměny do Obchodního rejstříku, ve výši 197 052 tis. Kč.

Dále byl vliv přeměny upraven o opravu chyby minulých let ve výši 2 000 tis. Kč, kdy se jedná o opravu chyby vztahující se k převzatému majetku a závazků z uskutečněné přeměny. Z tohoto důvodu není oprava chyby minulých let promítnuta úpravou minulého účetního období, ale úpravou vlivu přeměny v rámci Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.

Výsledný vliv přeměny tak na Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií je -348 271 tis. Kč.



6. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné k 31. prosince 2023 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	20 774	-	20 774
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	-17 774	-17 774
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	270	-	270
Poplatky depozitáři	-210	-210	-420
Obhospodařování a administrace	-687	-687	-1 374
Náklady na poplatky a provize	-8 728	-	-8 728
Náklady na audit	-125	-125	-250
Právní a notářské služby	-220	-221	-441
Ostatní správní náklady	-2 036	-394	-2 430
Opravné položky k zásobám	2 466	-	2 466
Zisk (ztráta) před zdaněním	11 504	-19 411	-7 907
Daň z příjmů	-592	-448	-1 040
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění	10 912	-19 859	-8 947
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění	10 912	-19 859	-8 947
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	10 912	-19 859	- 8 947

7. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

7.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	8 790	1 524
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 890	1 624

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

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

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

7.2 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
splatné od 1 roku do 5 let	30 047	62 628
Celkem poskytnuté zápůjčky	30 047	62 628
<i>z toho jistina</i>	34 026	62 620
<i>z toho úroky</i>	94	8
Přecenění na reálnou hodnotu	-4 073	-3 683
Celkem reálná hodnota	30 047	58 945

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Vliv přeměny	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám - sestry	58 945	1 003	-390	-	-	3 043	-2 960	-29 594	30 047
CELKEM	58 945	1 003	-390	-	-	3 043	-2 960	-25 594	30 047



7.3 Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2023.

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

31. 12. 2022				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERTY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	22 864	12 812
Celkem				9 052	22 864	12 912

Fond ve sledovaném období došlo k nákupu majetkové účasti PROPERTY AGORA s.r.o., která byla vlivem přeměny v průběhu sledovaného roku vyloučena.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Vliv přeměny	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota a k 31. 12. 2023
AZ PROPERTY, s.r.o.	22 864	-	-	-	-	1 191	-	-	- 24 055
PROPERTY AGORA s.r.o.	-	-197 052	-	197 052	-	-	-	-	0
CELKEM	22 864	-197 052	-	197 052	-	1 191	-	-	- 24 055

7.4 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odběratelé	-	78
Poskytnuté zálohy	920	-
Jiné pohledávky	1 169	-
Ostatní daňové pohledávky	-	905
Celkem	2 089	983

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

7.5 Zásoby

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

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

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

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 823	2 823
Pořizovací hodnota zásob – projekt Komín	14 416	14 416
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svratouch	17 768	46 466
Pořizovací hodnota zásob – projekt Nad Arborem	509 046	-
Snížení hodnoty zásob	-1 013	-3 479
Celkem	543 040	60 226

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

V průběhu sledovaného období byly do hodnoty zásob zahrnuty výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí ve výši 21 635 tis. Kč.



7.6 Přijaté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
splatné od 1 roku	78 016	-
splatné od 1 roku do 5 let	389 509	2 477
Celkem poskytnuté zápůjčky	467 525	-
z toho jistina	432 326	2 400
z toho úroky	27 902	77
Přecenění na reálnou hodnotu	7 297	-
Celkem reálná hodnota	467 525	2 477

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Vliv přeměny	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Přijaté úvěry a zápůjčky od spřízněných stran	2 477	145 670	956	19 126	-	13 919	-10 520	-	171 628
Přijaté úvěry a zápůjčky bankovní	-	95 000	6 341	269 967	-	22 037	-	-97 448	295 897
CELKEM	2 477	240 670	7 297	289 093	-	35 956	-10 520	-97 448	467 525

7.7 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dodavatelé	83 609	9 295
Dohadné účty pasivní	2 155	305
Výdaje příštích období	292	-
Daňové závazky	4 352	543
Jiné závazky	167 458	-
Celkem	257 866	10 143

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 50 288 tis. Kč, pozastávky ve výši 23 603 tis. Kč, které jsou splatné v období od 1 roku do 5 let, a pozastávky ve výši 9 718 tis. Kč, které jsou splatné nad 5 let.

Dohadné účty pasivní se skládají z dohadu na audit ve výši 250 tis. Kč, právní a notářské služby ve výši 2 tis. Kč, vedení účetnictví ve výši 36 tis. Kč, odměnu za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 1 643 tis. Kč, poplatky za administraci a obhospodařování ve výši 4 tis. Kč a nákladů na služby SVJ ve výši 220 tis. Kč.

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

7.8 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Přijaté zálohy – projekt Svratouch	-	36 839
Přijaté zálohy – projekt Nad Arboretem	144 208	
Celkem	144 208	36 839

7.9 Zakladatelské a investiční akcie

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

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

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

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

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

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a Statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;

- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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

V celých jednotkách	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnota investiční akcie PIA	1,2080	1,1397
Hodnota investiční akcie VIA	6,1351	68,8631
Počet investičních akcií PIA na začátku období	26 310 249	26 310 249
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	26 310 249	26 310 249
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	1 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	1 000 000	1 000 000

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

8.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Tržby z prodeje zásob	59 956	18 972
Náklady na prodané zásoby	-39 182	-7 797
Celkem	20 774	11 175

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

8.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Změny z přecenění finančních nástrojů	-6 496	797
Poskytnuté a přijaté úvěry a zápůjčky	-390	-3 291
Majetkové účasti	1 191	-
Přijaté úvěry a zápůjčky	-7 297	-
Výnosové úroky z toho:	3 043	4 130
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	3 043	4 130
Nákladové úroky z toho:	-14 321	-77
Přijaté úvěry	-14 321	-77
Celkem	-17 774	1 559

8.3 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

Fond na základě nájemní smlouvy pronajímá další pozemky projektu Komín společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO 255 78 251.

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

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	270	245
Celkem	270	245

8.4 Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky z běžného účtu ve výši 29 tis. Kč., poplatek za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 8 693 tis. Kč, ostatní poplatky z bankovních úvěrů ve výši 6 tis. Kč, ostatní daně a poplatky ve výši 68 tis. Kč a náklady na zprostředkování ve výši 20 tis. Kč.

8.5 Osobní náklady

Mzdy a odměny

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odměna za výkon funkce	-58	-20
Sociální a zdravotní pojištění	-20	-
Celkem	-78	-20

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

8.6 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Služby depozitáře	-420	-424
Odměna za obhospodařování a administraci	-1 374	-1 294
Náklady na audit	-250	-210
Právní a notářské služby	-441	-21
Ostatní správní náklady	-1 827	-732
Ostatní náklady	-437	-
Celkem	-4 749	-2 681

V roce 2023 tvoří ostatní správní náklady především náklady na posudky ve výši 143 tis. Kč, poradenské služby ve výši 656 tis. Kč, smluvní pokuty a úroky z prodlení ve výši 1 013 tis. Kč a služby správy a úschovy akcií ve výši 15 tis. Kč. V roce 2022 činily ostatní správní náklady především daň z nemovitostí ve výši 12 tis. Kč, služby CDCP správa a úschova akcií ve výši 3 tis. Kč a ostatní daně a poplatky

Ostatní náklady jsou tvořeny daní z nemovitých věcí ve výši 43 tis. Kč, spotřebou energií ve výši 220 tis. Kč a ostatními provozními náklady ve výši 174 tis. Kč

V roce 2022 činily ostatní správní náklady především daň z nemovitostí ve výši 12 tis. Kč, služby CDCP správa a úschova akcií ve výši 3 tis. Kč a ostatní daně a poplatky ve výši 66 tis. Kč.

8.7 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-	-640
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	165	-72
Odložená daň (sazba 5 %)	-1 205	918
Úprava IFRS	-	-744
Daňový náklad celkem	-1 040	-538

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období nevykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob. Za sledované období Fond hradil zálohy na daň z příjmů a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů běžného účetního období ve výši 474 tis. Kč.

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk (ztráta) před zdaněním	-7 907	10 298
Přičitatelné položky	15 166	2 503
Odčitatelné položky	-28 823	-
Základ daně před odečtem daňové ztráty	-21 564	12 801
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	- 21 564	12 801
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	-	640
Daň celkem	-	640

Odložená daň

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – výpůjční náklady	21 635	-
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – opravné položky k zásobám	2 465	-3 479
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – celkem	24 100	-3 479
Výše odložené daně (5 %)	-1 205	174
Odložená daň vykázaná ve výsledku hospodaření	-1 205	-174

9. Transakce se spřízněnými osobami

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

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za rok 2023 činily 1 374 tis. Kč (2022: 1 294 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.



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

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

Úvěrová pohledávka za spol. PROPERITY Meander, s.r.o. byla dne 18. 05.2023 postoupena na Ing. Jiřího Maršálka a pohledávka z úplaty za postoupení byla započítána proti pohledávce p. Maršálka z titulu prodejní ceny za obchodní podíl spol. PROPERITY AGORA s.ro.

Naběhlá hodnota poskytnutých úvěrů a zápůjček sestrám k 31. prosinci 2023 dosahovala 34 120 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 62 628 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček za sledované období činil 3 043 tis. Kč (v roce 2022: 4 130 tis. Kč).

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

Naběhlá hodnota přijatých úvěrů a zápůjček od spřízněných osob k 31. prosinci 2023 dosahovala 170 673 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 2 477 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z těchto zápůjček za sledované období činil 13 919 tis. Kč (v roce 2022: 77 tis. Kč).

(c) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

V roce 2023 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněné strany, sesterské společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., IČO 277 43 543, ve výši 270 tis. Kč (v roce 2022: 245 tis. Kč).

Úvěry a zápůjčky:

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
1. Smlouva o úvěru č. 2010012251 do společnosti PROPERITY Salaso, s.r.o., výše úvěru 33 025 917,81 Kč, úroková sazba 6,5 % p. a., splatnost 30. 6. 2026.	01.10.2020	33 017	-	2 147	-
Smlouva o úvěru č. 2010012252 do společnosti PROPERITY Meander, s.r.o., výše úvěru 29 594 326,03 Kč, úroková sazba 6,5 % p. a., splacen dne 31. 5. 2023	01.10.2020	-	-	795	-
3. Smlouva o zápůjčce do společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 1 000 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	21.12.2022	1 103	-	100	-

2. Smlouva o úvěru č. 5207012251 přijatého od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše úvěru 597 624,- Kč, úroková sazba 8,5 % p. a., splatnost 31. 12. 2025.	04.07.2022	-	668	-	190
4. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 42 415 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	20.04.2022	-	49 632	-	4 242
5. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 34 850 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2024	06.10.2021	-	42 671	-	3 485
6. Smlouva o zápůjčce od Ing. Jiří Maršálek, výše zápůjčky 15 000 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	02.05.2023	-	16 003	-	1 003
7. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 70 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	08.11.2023	-	71	-	1
8. Smlouva o zápůjčce od společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 300 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	01.05.2022	-	349	-	-
9. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 350 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	21.04.2022	-	409	-	35
10. Smlouva o zápůjčce od Ing. Jiří Maršálek, výše zápůjčky 26 480 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2024	06.10.2021	-	33 679	-	2 865
11. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 22 135 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	12.01.2022	-	24 722	-	-
12. Smlouva o zápůjčce od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 535 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 30. 6. 2025	06.01.2019	-	1 133	-	54
Bezúročné zápůjčky od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 22 000,- Kč, splatnost 31.12. 2024	13.01.2022	-	22	-	-

Bezúročné zápůjčky od Ing. Jiří Maršálek, výše zápůjčky 16 500,- Kč, splatnost 31.12. 2024	27.12.2021	-	17	-	-
23. Převzaté závazky z přeměny – nesplacené úroky Ing. Jiří Maršálek, úroková výše 8 % p. a., splatnost 31. 12. 2024	11.06.2016	-	1 297	-	-

10. 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 zápůjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Součet všech úvěrů a zápůjček na účet Fondu nesmí přesáhnout 400 % hodnoty Investičního fondového kapitálu. Splatnost těchto zápůjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž 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.

10.1 Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	Česká spořitelna a.s.	2 499	0,41 %
běžné účty	kreditní	FIO Banka a.s.	70	0,01 %
běžné účty	kreditní	J&T Banka a.s.	6 321	1,04 %
Běžné účty		Celkem	8 890	1,46 %
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	24 055	3,96 %
Obchodní podíly		Celkem	24 055	3,96 %
úvěry	kreditní, úrokové	Properity Meander s.r.o	28 944	4,76 %
úvěry	kreditní, úrokové	Properity s.r.o.	1 103	0,18 %
Úvěry		Celkem	30 047	4,94 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní pohledávky + zálohy	2 090	0,34 %
nemovitosti	tržní	Zásoby – dev. projekty	543 039	89,30 %
Celkový součet			608 121	100,0 %

10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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



Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	24 055 * 15 %	3 608	0
úrokové riziko úvěrů	30 047 * 1 %	300	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.

10.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	0	2 090	-	-	2 090
Přijaté úvěry bankovní (J&T Banka a.s.)	3M Pribor + 5,5 %	0	295 897	-	295 897
Přijaté úvěry nebankovní	10 %	78 016	93 612	-	171 628
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	-	144 208	-	144 208
Závazek z daně z příjmů	0	4 352	-	-	4 352
Celkem k 31. prosinci	0	84 458	533 717	-	618 175

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

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

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

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

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

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

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

10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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



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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	30 047	1 170	8 890	920	41 027
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	30 047	1 170	8 890	920	41 027

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.

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

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

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

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

10.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 890	8 890
Poskytnuté zápůjčky	30 047	30 047
Majetkové účasti	24 055	24 055
Obchodní pohledávky	1 170	1 170
Ostatní pohledávky	920	920
Celkem k 31. prosinci	65 082	65 082

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	85 764	85 764
Přijaté zálohy a přijaté kauce	144 208	144 208
Přijaté úvěry	467 525	467 525
Závazek z daně z příjmů	4 352	4 352
Celkem k 31. prosinci	701 849	701 849

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

10.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

10.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2023).

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

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

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

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

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

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

10.2.15 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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



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

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

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

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

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

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

10.2.18 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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



10.2.21 Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

10.2.24 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;

- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívajících 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.

11. Reálná hodnota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Poskytnuté zápůjčky	30 047	DCF Model	ARAD
Majetkové účasti	24 055	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Pasiva			
Přijaté úvěry a zápůjčky	467 525	DCF Model	ARAD

Přijaté úvěry a zápůjčky jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby reflektuje kreditní přírážku v podobě DRSK a tržní riziko v podobě časových řad ARAD. Vážená průměrná diskontní sazba přijatých úvěrů a zápůjček je 10,36 %.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby reflektuje kreditní přírážku v podobě DRSK a tržní riziko v podobě časových řad ARAD. Vážená průměrná diskontní sazba přijatých úvěrů a zápůjček je 12,84 %.

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

K ocenění pozemků a nedokončené výroby developerského projektu Nad Arborem je použita reziduální (zbytková) výnosová metoda ocenění. Obvyklá cena je odvozena od obvyklé ceny nemovitosti po jejich dokončení. Diskontní sazby v podobě WACC je stanovena na 11,26 %.

Nemovitosti v majetku jsou oceněny pomocí porovnávací metody.

Ocenění obchodních podílů a akcií

Substančním způsobem

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

Reziduální výnosová metoda

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



Ocenění poskytnutých úvěrů

Výnosovým způsobem

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Vliv přeměny	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12. 2023
Aktiva										
Poskytnuté zápůjčky	58 945	-390	-	3 043	-	-	-32 554	1 003	-	30 047
Majetkové účasti	22 864	1 191	197 052	-	-	-	-	-197 052	-	24 055
Celkem aktiva	81 809	801	197 052	3 043	-	-	-32 554	-196 049	-	54 102
Závazky										
Přijaté úvěry a zápůjčky	2 477	7 297	289 093	35 956	-	-	-107 968	240 670	-	467 525
Celkem závazky	2 477	7 297	289 093	35 956	-	-	-107 968	240 670	-	467 525

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12. 2022
Aktiva									
Poskytnuté zápůjčky	68 345	-2 464	-	4 071	-	-	-11 007	-	58 945
Majetkové účasti	22 037	827	-	-	-	-	-	-	22 864
Celkem aktiva	90 382	-1 637	-	4 071	-	-	-11 007	-	81 809
Závazky									
Přijaté zápůjčky	-	-	2 400	77	-	-	-	-	2 477
Celkem závazky	-	-	2 400	77	-	-	-	-	2 477

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

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

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

12. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

13. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k následujícím skutečnostem, které jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy.

Fond pokračoval v rozprodeji jednotek z developerského projektu Rekreační areál Svratouch.

Fond převzal účetnictví společností PROPERITY AGORA s.r.o., Properity Arboretum s.r.o. a AP PROPERITY s.r.o., které zanikly zpětnou fúzí s rozhodným dnem 1.1.2023 a se zápisem do obchodního rejstříku ke dni 31.12.2023. Zanikající společnosti byly nositelem developerského projektu Nad Arboretem v Brně.

Za účelem zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkového snížení finanční zátěže spojené s realizací tohoto developerského projektu, uzavřel Fond smlouvu o řízení developerského projektu s manažerem projektu a realizoval operace za účelem zpřehlednění nově nabytých aktiv i smluvních vztahů.

Další významné události či transakce pro naplnění účelu Výroční zprávy nenastaly.

V Praze dne 30. 4. 2024



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



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

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

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: 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.	277 43 543	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 majetkový 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
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu podílu (100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o.)	31. 3. 2023	Kupní cena	Obchodní podíl
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	3. 5. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka

Ing. Jiří Maršálek	Postoupení úvěrové pohledávky za společností PROPERITY Meander, s.r.o. (29,6 mil. Kč)	18. 5. 2023	Úvěrová pohledávka	Pohledávka z úplaty za postoupení
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o započtení pohledávky z úplaty za postoupení PROPERITY Meander a pohledávky z úplaty za převod podílu PROPERITY AGORA.	18. 5. 2023	Zánik pohledávek	
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Sml. o úvěru č. 2010012251	29. 12. 2023	Úvěr	Úrok

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
PROPERITY s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	6. 1. 2019	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Úpis akcií VIA	18. 11. 2019	Akcie	Peněžní prostředky
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	
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 (projekt 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 projektu
PROPERITY s.r.o.	Nájemní smlouva (projekt Brno-Komín)	1. 12. 2020	Pronájem nemovitostí	Nájemné
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21. 12. 2020	Úrok	Finanční zápůjčka

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 (projekt Brno-Komín)	10. 3. 2021	Úplata	Odborné řízení developerského 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 (prodej 100% OP AZ PROPERITY a.s. do fondu)	16. 8. 2021	Obchodní podíl	Úplata
Ing. Jiří Maršálek; PROPERITY, s.r.o.	Ujednání o kupní ceně ke Sml. o převodu podílů (prodej 100% OP AZ PROPERITY a.s. do fondu)	16. 8. 2021	-	-
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2109152251 (účel. úvěr, projekt NAD ARBORETEM) 6 mil. Kč	21. 9. 2021	Úvěr	Úrok
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	24. 9. 2021	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	6. 10. 2021	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	6. 10. 2021	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (projekt Svratouch)	10. 11. 2021	Úplata	Nemovitosti
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	27. 12. 2021	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 Nájemní smlouvy (projekt Brno-Komín)	4. 1. 2022	Pronájem nemovitostí	Nájemné
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12. 1. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	13. 1. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Dodatek č. 1 ke Sml. o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (projekt Svratouch)	31. 1. 2022	Úplata	Nemovitosti
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	1. 4. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
AZ PROPERITY, s.r.o.	Nájemní smlouva	11. 4. 2022	Pronájem nemovitostí	Nájemné
AZ PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke sml. o nájmu	12. 4. 2022	Pronájem nemovitostí	Nájemné
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	15. 4. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20. 4. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka

PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21. 4. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
AZ PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	1. 5. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	4. 7. 2022	Úrok	Úvěr
PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke sml. o úvěru	14. 9. 2022	Úrok	Úvěr
Ing. Jiří Maršálek	Dodatek č. 2 ke Sml. o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (projekt Svratouch)	18. 10. 2022	Úplata	Nemovitosti
PROPERITY, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke sml. o úvěru	15. 12. 2022	Úrok	Úvěr
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15. 12. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21. 12. 2022	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	10. 3. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o převodu podílu (100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY AGORA s.r.o.)	31. 3. 2023	Kupní cena	Obchodní podíl
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	3. 5. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka
Ing. Jiří Maršálek	Postoupení úvěrové pohledávky za společností PROPERITY Meander, s.r.o. (29,6 mil. Kč)	18. 5. 2023	Úvěrová pohledávka	Pohledávka z úplaty za postoupení
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o započtení pohledávky z úplaty za postoupení PROPERITY Meander a pohledávky z úplaty za převod podílu PROPERITY AGORA.	18. 5. 2023	Zánik pohledávek	-
Ing. Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	21. 8. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	8. 11. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	16. 11. 2023	Úrok	Finanční zápůjčka
PROPERITY Salaso, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Sml. o úvěru č. 2010012251	29. 12. 2023	Úvěr	Úrok

f) **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:

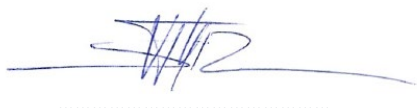
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou 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: 29. 3. 2024

Podpis:



.....

Neoficiální verze

10. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě 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	8 890	8 890
Nedokončení zásoby – developerské projekty	522 419	858 887
Poskytnuté úvěry	34 120	30 047
Účasti s rozhodujícím vlivem	9 052	22 864

Neoficiální verze