

PFFL

PROPERTY FUND FOR LIVING SICAV A.S.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Property Fund for Living SICAV a.s.

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Property Fund for Living SICAV a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2022, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu Property Fund for Living

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Property Fund for Living SICAV a.s. (dále také „Fond“), se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, identifikační číslo 108 30 154 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Property Fund for Living, k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.7.2022 do 31.12.2022, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu 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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu Property Fund for Living SICAV a.s za účetní závěrku

Představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s. povinno posoudit, zda je Fond schopen 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 Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Fondu odpovídá dozorčí rada fondu Property Fund for Living SICAV a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 a dozorčí radu fondu Property Fund for Living SICAV a.s 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.

V Praze dne 27. dubna 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

Property Fund for Living SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living SICAV a. s.

IČO: 10830154

Sídlo: Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 26310

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 19. dubna 2021.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. května 2021. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 05.05.2021.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

LEI Společnosti

315700QFHBK2MY89VM19

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2022	100.000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

Property Fund for Living SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Bc. Martin Pšaidl

Den vzniku funkce: 30. srpna 2022

Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku funkce: 30. srpna 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

Robert Sekera

Den vzniku členství: 5. května 2021

Člen dozorčí rady

Ing. Milan Kušta

Den vzniku členství: 5. května 2021

Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. podfondů Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost fojtik invest s.r.o., IČO: 08169276, se sídlem Na vysoké I 347/13, Radlice, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 315408.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. května 2021. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 23.4.2021.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Jediný člen představenstva**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond Property Fund for Living I. Podfond.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů. Investičním cílem Společnosti v roce 2022 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v roce 2022

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.7.2022 do 31. prosince 2022 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily náklady na poplatky a provize ve výši 2 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností BDO Audit, s.r.o., IČO 45314381, se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 7276, osvědčení číslo 018.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2022 evidovala aktiva v celkové výši 91 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 91 tis. Kč jsou tvořena splaceným základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši 7 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 2 tis. Kč.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu 2 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize ve výši 2 tis. Kč.

Výhled pro rok 2023

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2023 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

Údaje o ovládnání

Property Fund for Living SICAV a. s., IČO: 10830154, se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 26310 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou těmito fyzickými osobami:

Robert Sekera, nar. 5. prosince 1974, trvale bytem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika, který upsal 50.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Milan Kušta, nar. 28. dubna 1968, trvale bytem Koželužská 554, Chrudim II, 537 01 Chrudim, Česká republika, který upsal 50.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsaly Ovládající osoby.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

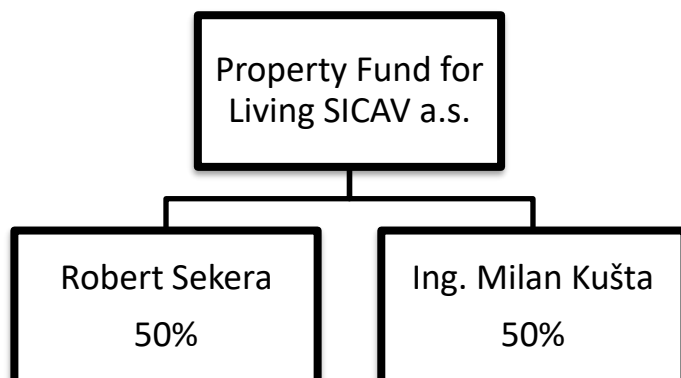
Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládajícími osobami.

Přehled jednání

V roce 2022 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob žádná jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nebyly v roce 2022 uzavřeny žádné smlouvy.

Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládanými Ovládajícími osobami žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami nevyplývají žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, představenstvo, jehož jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

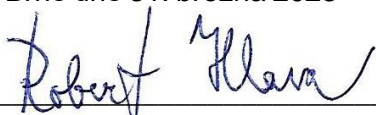
Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládajícími osobami a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 31. března 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

Činnost Společnosti v roce 2022

Společnost v průběhu roku 2022 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou přetrvávající invaze ruských vojsk na Ukrajinu, jejíž případné dopady do činnosti Společnosti, které nelze předvídat, bude Společnost monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2022 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě podfondu.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 00001350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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 č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Společnost nevydává investiční akcie jinak než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

ZA OBDOBÍ 1. ČERVENCE 2022 AŽ 31. PROSINCE 2022

(výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

PROPERTY FUND FOR LIVING SICAV A.S.
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2022

Obsah

1. Rozvaha.....	3
2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2022.....	4
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31.12.2022.....	5
4. Všeobecné informace	7
4.1. Vznik a charakteristika Fondu.....	7
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	7
5. Uplatněné účetní postupy	9
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	9
5.2. Finanční nástroje.....	9
5.3. Oceňování reálnou hodnotou	9
5.4. Základní kapitál Fondu	10
5.5. Spřízněné strany	10
5.6. Náklady	11
5.7. Následné události.....	11
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisku a ztrát	11
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11
6.2. Základní kapitál	11
6.3. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	12
6.4. Zisk nebo ztráta za účetní období.....	12
6.5. Hodnoty předané k obhospodařování.....	12
6.6. Náklady na poplatky a provize.....	12
7. Vzájemné vztahy.....	12
8. Reálná hodnota aktiv a závazků	12
9. Přehled finančních nástrojů k 31.12.2022:.....	13
10. Přehled výnosů/nákladů dle geografických oblastí	13
11. Rizika	13
11.1. Tržní riziko.....	13
11.2. Měnové riziko	14
11.3. Úrokové riziko.....	14
11.4. Úvěrové riziko.....	15
11.5. Riziko likvidity	15
12. Následné události.....	15

1. ROZVAHA

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	91	93
	v tom a) splatné na požádání		91	93
	Aktiva celkem		91	93

	Pasiva	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
8.	Základní kapitál	6.2	100	100
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	6.3	-7	0
15.	Zisk /ztráta za účetní období	6.4	-2	-7
	Vlastní kapitál celkem		91	93
	Pasiva celkem		91	93

Číslo	Podrozvahové položky	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.5	91	93

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2022

V tis. Kč

Číslo	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	1.7.2022 – 31.12.2022*
5.	Náklady na poplatky a provize	6.6	-2
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-2
24.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>		-2

* Ve výkazu zisku a ztráty není uvedeno srovnatelné období, jelikož předchozí období má délku 14 měsíců, tj. od 05.05.2021 do 30.06.2022, tzn. není stejně dlouhé jako běžné období.

3. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2022

V tis. Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 30.06.2022	100	0	-7	93
Převod neuhrazené ztráty předchozího období	0	-7	+7	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-2	-2
Zůstatek k 31.12.2022	100	-7	-2	91

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31.
PROSINCE 2022**

4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

Fond Property Fund for Living SICAV, a.s., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00, Praha 5, IČO 108 30 154 (dále jen „Fond“) vznikl 5. května 2021 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 23. dubna 2021 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

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

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. K datu vzniku Fond vytvořil podfond s názvem Property Fund for Living I. podfond (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000, - Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál Fondu se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Depozitář Fondu je k 31.12.2022:

Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2022:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem Fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá

Property Fund for Living SICAV a.s.

ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce.

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

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1.7.2022 – 31.12.2022. Výkaz zisku a ztrát neobsahuje z důvodu nesrovnatelnosti údaje za minulé období, jelikož předchozí období bylo v délce 14 měsíců (první rok existence fondu) a běžné období je v délce 6 měsíců. Důvodem ke změně účetního období je přechod fondu z hospodářského na kalendářní rok pro konzistentnost s ostatními fondy, spravovanými investiční společností CODYA.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022, Společnost posoudila možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2022 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

5.2. FINANČNÍ NÁSTROJE

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Fond pro ocenění finančních nástrojů používá pouze následující kategorii:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL).

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

5.3. OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik.
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.

Property Fund for Living SICAV a.s.

- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

Pro ocenění finančních nástrojů Fond využívá pouze vstupy na úrovni 3.

- Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

5.4. ZÁKLADNÍ KAPITÁL FONDU

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladateli Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**
 - i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

5.6. NÁKLADY

Náklady tvoří především jednorázové poplatky a úrokové náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

5.7. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZŮ ZISKU A ZTRÁT

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	91	93
Celkem	91	93

Pohledávky za bankami jsou zcela tvořeny zůstatky na běžném účtu Fondu. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázána v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 3. Hodnota přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

6.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč		31. prosince 2022	30. června 2022
<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	100 000	100	100
Celkem		100	100

6.3. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-7	0

6.4. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022
Ztráta za účetní období	-2
Celkem	-2

Ztráta za účetní období je navržena k převodu do neuhrazené ztráty z předchozích období.

6.5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 91 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (30. června 2022: 93 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

6.6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2022
Náklady na poplatky a provize	-2

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky za vedení účtu.

7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

V průběhu účetního období neměl fond žádné transakce se spřízněnými osobami.

8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.

Property Fund for Living SICAV a.s.

- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	0	0	91	91
Celkem	0	0	91	91

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2022:

	K 31.12.2022	K 30.06.2022
Aktiva	Povinně ve FVTPL	Povinně ve FVTPL
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	91	93
Celkem	91	93

10. PŘEHLED VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Tis. Kč	K 31.12.2022	
	Česká republika	Celkem
Náklady na poplatky a provize	2	2
Celkem náklady	2	2

11. RIZIKA

11.1. TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Fondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Fondu. Fond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Fondu může významně vzrůst rovněž v případě

Property Fund for Living SICAV a.s.

kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Fondu.

11.2. MĚNOVÉ RIZIKO

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči měnovému riziku je nulová.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

Tis. Kč	K 31.12.2022	
Aktiva	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	91	91
Celkem	91	91

11.3. ÚROKOVÉ RIZIKO

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.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Fond vystaven riziku úrokové sazby.

1.7.2022 – 31.12.2022

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	91	0	0	0	0	91
Celkem	91	0	0	0	0	91
Pasiva	0	0	0	0	0	0
Čistá výše aktiv	91	0	0	0	0	91

05.05.2021 – 30.06.2022

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	93	0	0	0	0	93
Celkem	93	0	0	0	0	93
Pasiva	0	0	0	0	0	0
Čistá výše aktiv	93	0	0	0	0	93

Jelikož celá výše aktiv Fondu se skládá ze zůstatku na běžném bankovním účtu, a Fond nemá žádné úročené závazky, úrokové riziko je vyhodnoceno jako minimální.

11.4. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Fond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Za situaci defaultu (selhání) Fondem je považována situace:

- při které není možné získat zpět dlužnou částku v plné výše bez využití aktiv, přijatých k zajištění pohledávky,
- pohledávka je více než 90 dní po splatnosti.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Finanční aktiva v celé výši jsou tvořena zůstatkem na bankovním účtu, úvěrové riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Geografická koncentrace rizik

Geografická koncentrace finančních aktiv a závazků Fondu k 31.12.2022 je uvedena níže:

Tis. Kč	K 31.12.2022	
	Česká republika	Celkem
Aktiva		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	91	91
Celkem	91	91

11.5. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31.12.2022 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

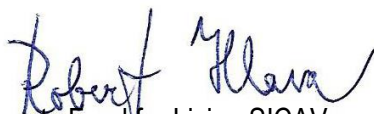
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Property Fund for Living SICAV a.s.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

27.4.2023

Handwritten signature of Robert Hlava in blue ink.

Property Fund for Living SICAV, a.s. Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

PFFL

PROPERTY FUND FOR LIVING I. PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

Property Fund for Living I. Podfond

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA,

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti Property Fund for Living SICAV a.s. označeném Property Fund for Living I. Podfond, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za období od 1.7.2022 do 31.12.2022, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava,
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living I. Podfond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Property Fund for Living I. Podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Property Fund for Living I. Podfond (dále také „Podfond“) fondu Property Fund for Living SICAV a.s., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, identifikační číslo 108 30 154 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.7.2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Property Fund for Living I. Podfond, k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.7.2022 do 31.12.2022, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu 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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu Property Fund for Living SICAV a.s za účetní závěrku

Představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s. povinno posoudit, zda je Podfond schopen 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 Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada fondu Property Fund for Living SICAV a.s

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 a dozorčí radu fondu Property Fund for Living SICAV a.s 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.

V Praze dne 27. dubna 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

Property Fund for Living I. Podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living I. Podfond, NID: 75162407, se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5 (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

Property Fund for Living SICAV a.s.

IČO: 10830154

Sídlo: Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 26310 (dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 7.5.2021 rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 10.5.2021.

LEI Fondu

315700QFHBK2MY89VM19

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2022	180 443 927

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Property Fund for Living I. Podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 9. června 2021
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 30. srpna 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 30. srpna 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Robert Sekera	Den vzniku členství: 5. května 2021
Člen dozorčí rady	Ing. Milan Kušta	Den vzniku členství: 5. května 2021

Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost fojtik invest s.r.o., IČO: 08169276, se sídlem Na vysoké I 347/13, Radlice, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 315408.

Property Fund for Living I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2022

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living I. Podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 7.5.2021 rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, která zároveň vypracovala jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) **ZISIF** dne 10.5.2021.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond Property Fund for Living I. Podfond.

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů. Investičním cílem Podfondech v roce 2022 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2022

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily náklady na poplatky a provize ve výši 12 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 3 691 tis. Kč, správní náklady ve výši 1 794 tis. Kč a změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění vztahující se k oceňovacím rozdílům nezahrnutým do výsledku hospodaření ve výši 32 840 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností BDO Audit, s.r.o., IČO 45314381, se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 7276, osvědčení číslo 018.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2022 evidovala aktiva v celkové výši 203 676 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 15 283 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 98 874 tis. Kč a účastmi s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem ve výši 89 519 tis. Kč.

Property Fund for Living I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 203 676 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 10 270 tis. Kč, podřízenými závazky – čistými aktivy připadající na držitele investičních akcií ve výši 193 406 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 32 840 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 32 840 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu ve výši 32 840 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize ve výši 12 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 3 691 tis. Kč, správní náklady ve výši 1 794 tis. Kč a změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění vztahující se k oceňovacím rozdílům nezahrnutým do výsledku hospodaření ve výši 32 840 tis. Kč. O ztrátě ve výši 32 840 tis. Kč je účtováno z titulu převedení oceňovacích rozdílu do položky „Podřízené závazky-Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií. Tato hodnota představuje oceňovací rozdíly, které nejsou zahrnuty v hospodářském výsledku, protože jsou oceněny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI).

Výhled pro rok 2023

Podfond bude v roce 2023 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí zejména nabýváním nemovitostních společností a poskytováním financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Člen představenstva navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti a Podfondu v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Property Fund for Living I. Podfond (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfonde.

Činnost Podfonde v roce 2022

Podfond v průběhu roku 2022 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do účastí v nemovitostních společnostech, a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společností.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou přetrvávající invaze ruských vojsk na Ukrajinu, jejíž případné dopady do činnosti Podfonde, které nelze předvídat, bude Podfond monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to nabýváním účastí v nemovitostních společnostech a poskytováním jejich financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

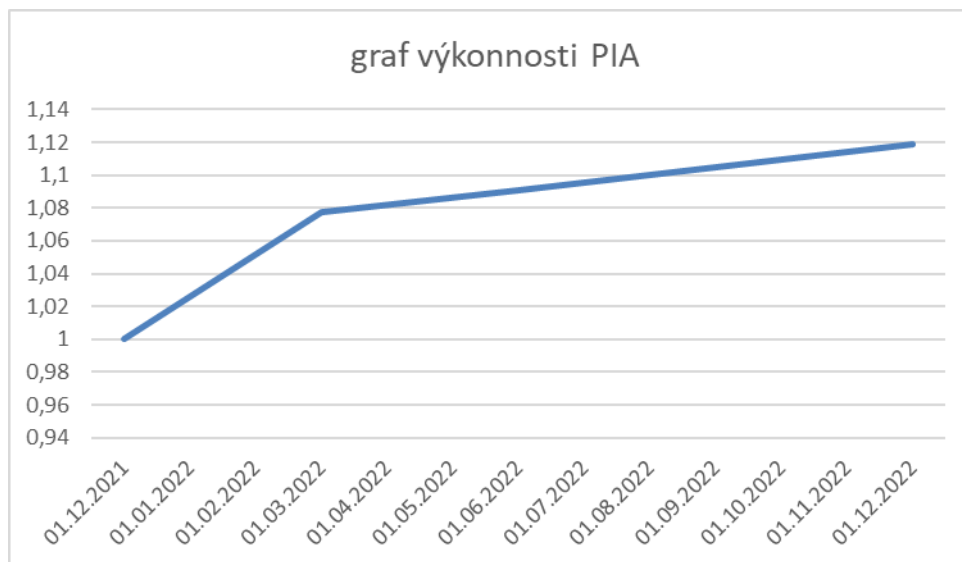
Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

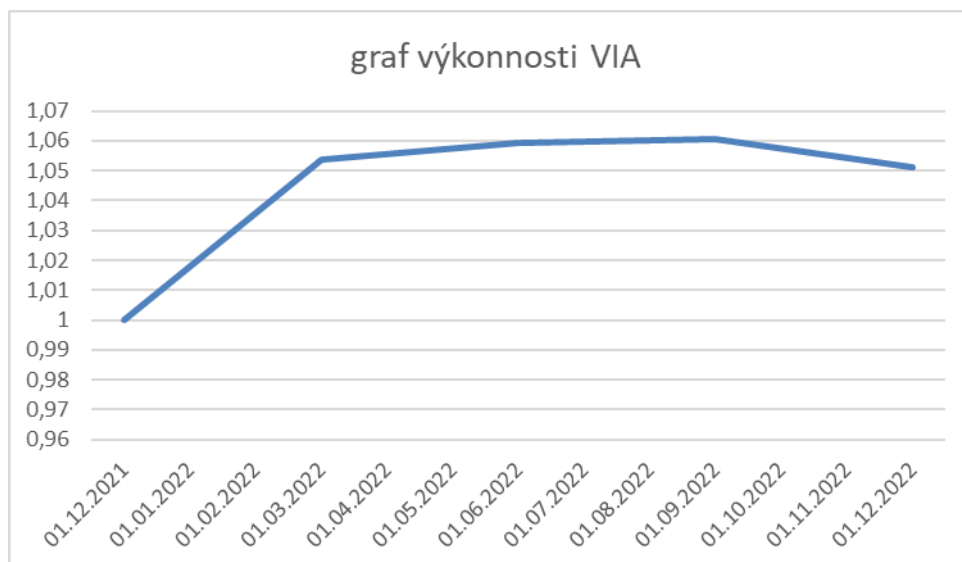
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída PIA



Třída VIA



Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2022.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 00001350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfonde v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfonde nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfonde v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfonde.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfonde 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

ISIN	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota/ocenění
SPV	Pallova 28 s.r.o.	56 679 000,00 Kč	66 486 000,00 Kč
Zápůjčka	Pallova 28 s.r.o.	50 000 000,00 Kč	48 987 685,25 Kč
Zápůjčka	Pallova 28 s.r.o.	34 132 857,92 Kč	24 943 401,81 Kč
Zápůjčka	Pallova 28 s.r.o.	34 130 617,49 Kč	24 943 401,81 Kč

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfonde, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci

1 073 tis Kč

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	291 tis. Kč
Úplata auditora	292 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	138 tis. Kč

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

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

statutárního orgánu Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

statutárního orgánu Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutárního orgánu Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	274 840 Kč
Pohyblivá složka odměn	30 790 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2022

ZA OBDOBÍ OD 1.7.2022 DO 31. PROSINCE 2022

Počet odměněných zaměstnanců	27
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jež je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jež při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 27. dubna 2023



Property Fund for Living SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living I. Podfond

**PROPERTY FUND FOR LIVING I. PODFOND
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2022**

Property Fund for Living I. Podfond

Obsah

1. Rozvaha.....	4
2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2022.....	5
3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31.12.2022	6
4. Všeobecné informace	8
4.1. Vznik a charakteristika Podfondu	8
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	8
5. Uplatněné účetní postupy	9
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	9
5.2. Cizí měny	10
5.3. Finanční nástroje	10
5.4. Spřízněné strany	14
5.5. Emitované investiční akcie	14
5.6. Náklady na poplatky a provize.....	15
5.7. Zisk/ztráta z finančních operací	15
5.8. Ostatní provozní náklady	15
5.9. Správní náklady.....	15
5.10. Následné události	15
5.11. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	16
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisku a ztrát	16
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	16
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty	17
6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem	18
6.4. Ostatní aktiva.....	18
6.5. Ostatní pasiva.....	19
6.6. Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	19
6.7. Oceňovací rozdíly	20
6.8. Zisk nebo ztráta za účetní období.....	20
6.9. Hodnoty předané k obhospodařování.....	20
6.10. Náklady na poplatky a provize.....	21
6.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21
6.12. Správní náklady	21
7. Vzájemné vztahy.....	22
8. Reálná hodnota aktiv a závazků	22

Property Fund for Living I. Podfond

8.1. Technicky oceňování a vstupní veličiny.....	24
9. Přehled finančních nástrojů k 31.12.2022:.....	27
10. Přehled čistých výnosů/nákladů z přecenění na reálnou hodnotu	28
10.1. Tržní riziko.....	29
10.2. Citlivostní analýza.....	30
10.3. Měnové riziko	31
10.4. Úrokové riziko.....	31
10.5. Úvěrové riziko.....	32
10.6. Riziko likvidity	33
11. Následné události.....	35

Property Fund for Living I. Podfond

1. ROZVAHA

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	15 283	9 129
	v tom: a) splatné na požádání		15 283	9 129
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	6.2	98 874	98 726
	v tom: b) ostatní pohledávky		98 874	98 726
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.3	89 519	83 559
11.	Ostatní aktiva	6.4	0	614
	Aktiva celkem		203 676	192 028

	Pasiva	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
4.	Ostatní pasiva	6.5	10 270	18 519
7.	Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.6	193 406	173 509
	a) Obdoba kapitálových fondů		180 444	162 661
	b) Obdoba emisního ážia		3 043	1 392
	c) Obdoba oceňovacích rozdílů		32 840	26 880
	d) Obdoba zisku nebo ztráty za účetní období		-5 497	-17 424
	e) Obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z předchozích období		-17 424	0
	Cizí zdroje celkem		203 676	192 028
13.	Oceňovací rozdíly	6.7	32 840	26 880
	v tom a) z majetku a závazků		32 840	26 880
15.	Zisk /ztráta za účetní období	6.8	-32 840	-26 880
	Vlastní kapitál celkem		0	0
	Pasiva celkem		203 676	192 028

Číslo	Podrozvahové položky	Poznámka	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.06.2022
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.9	203 676	192 027

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2022

V tis. Kč

Číslo	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	1.7.2022 – 31.12.2022*
5.	Náklady na poplatky a provize	6.10	-12
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.11	-3 691
9.	Správní náklady	6.12	-1 794
	b) Ostatní správní náklady		-1 794
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním		-5 497
	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění (obdoba)		-5 497
	Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění vztahující se k oceňovacím rozdílům nezahrnutým do VH**		32 840
	Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií celkem		27 343
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-32 840

* Ve výkazu zisku a ztráty není uvedeno srovnatelné období, jelikož předchozí období má délku 14 měsíců, tj. od 10.5.2021 do 30.6.2022, tzn. není stejně dlouhé jako běžné období.

** O ztrátě ve výši 32 840 tis. Kč je účtováno z titulu převedení oceňovacích rozdílů do položky „Podřízené závazky-Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Tato hodnota představuje oceňovací rozdíly, které nejsou zahrnuty v hospodářském výsledku, protože jsou oceněny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI).

Property Fund for Living I. Podfond

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM
VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ
31.12.2022

V tis. Kč

	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 30.06.2022	162 661	0	26 880	-17 424	1 392	173 509
Emise investičních akcií	+17 783	0	0	0	0	17 783
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do VH	0	0	+5 960	0	0	5 960
Převod neuhrazené ztráty předchozích období	0	-17 424	0	+17 424	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-5 497	0	-5 497
Emisní ážio	0	0	0	0	+1 651	1 651
Zůstatek k 31.12.2022	180 444	-17 424	32 840	-5 497	3 043	193 406

	31. prosince 2022	30. června 2022
Počet investičních akcií třída PIA (v ks)	55 501 453	37 718 374
Počet investičních akcií třída VIA (v ks)	129 942 474	124 942 474

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD
1.7.2022 DO 31.12.2022**

4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

Property Fund for Living I. Podfond(dále jen „Podfond“) vznikl zápisem údajů o Podfondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) ve znění pozdějších předpisů ke dni 10. května 2021. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností Property Fund for Living SICAV a.s.

Podfond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění fondu. Údaje o Podfondu byly k datu 10. května 2021 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

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

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Depozitář Podfondu je k 31.12.2022:

Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057.

Statutární orgán Podfondu je k 31.12.2022:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Správa majetkového portfolia Podfondu je vykonávána obhospodařovatelem Podfondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Podfondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá

Property Fund for Living I. Podfond

ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

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

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1.7.2022 – 31.12.2022. Výkaz zisku a ztrát neobsahuje z důvodu nesrovnatelnosti údaje za minulé období, jelikož předchozí období bylo v délce 14 měsíců (první rok existence fondu) a běžné období je v délce 6 měsíců.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Property Fund for Living I. Podfond

5.2. CIZÍ MĚNY

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

5.3. FINANČNÍ NÁSTROJE

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Podfond pro ocenění finančních nástrojů používá následující kategorie:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL).
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě, kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVTPL)
- Pohledávky za nebankovními subjekty (FVTPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVTOCI)
- Ostatní pasiva (FVTPL)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí

Property Fund for Living I. Podfond

portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,

- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".
 - o kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC), jde především o úvěry, cenné papíry držené do splatnosti, pohledávky z obchodního styku.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Podfond se rozhodl využít možnosti vykazovat všechna kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“). Důvodem pro klasifikaci je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování, který přihlíží ke skutečnosti, že kapitálová finanční aktiva nejsou držena za účelem obchodování a účetní jednotka má v úmyslu je držet, inkasovat a prodat.

U finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou FVOCI jsou následné změny reálné hodnoty účtovány do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztrát

Aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Ostatní aktiva

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z

Property Fund for Living I. Podfond

těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“). Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ včetně naběhlých úroků které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva, jejichž je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

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

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

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

Závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Ostatní pasiva

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty, naběhlém příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

Property Fund for Living I. Podfond

Krátkodobé závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik.
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot použita pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

Pro ocenění finančních nástrojů Podfond využívá pouze vstupy na úrovni 2 a 3.

Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.

Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou na regulovaném trhu nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje.

Property Fund for Living I. Podfond

5.4. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a)** Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

- b)** Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

5.5. EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

Podfond k 31.12.2022 vydává dvě třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně CZK. Nabyvatel prioritních investičních akcií (PIA) může být kvalifikovaný investor. Nabyvatel výkonnostních investičních akcií (VIA) může být kvalifikovaný investor, který je zároveň akcionářem fondu (vlastníci zakladatelské akcie) anebo je schválen dozorčí radou. S oběma třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, tj. 16A a 16B. Všechny třídy vydávaných investičních akcií jsou klasifikovány jako finanční závazky jelikož nelze určit, která skupina investičních akcií je podřízená, tudíž není splněna výjimka 16A, b).

Na základě výše uvedeného Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazků podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" Fondový kapitál je oceněn odkupní hodnotou, položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů", resp. jeho zhodnocení v rámci položky výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení

Property Fund for Living I. Podfond

čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o odkup podané investorem. Podfond je povinen odkupovat Investiční akcie za podmínek uvedených ve statutu Podfondu. Investiční akcie jsou vykazovány v částce hrazené za Investiční akcie, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo vrátit investiční akcii zpět do Podfondu. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání reálné hodnoty čistých aktiv Podfondu připadajících na Investiční akcie každé třídy. Hodnota čistých aktiv Podfondu připadajících na investiční akcii je spočítaná dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy.

V souladu se statutem Podfondu jsou investiční pozice přeceňovány na reálnou hodnotu jednou ročně k poslednímu dni účetního období za účelem stanovení hodnoty čistých aktiv na investiční akcii pro úpis a zpětný odkup. V položce Čistých aktiv se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování a administraci. Přijaté zálohy za Investiční akcie jsou vykázány na řádku Ostatní pasiva a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.

5.6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů

5.7. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Přecenění finančních aktiv na reálnou hodnotu (FVTPL) je účtováno do zisku/ztráty z finančních operací.

5.8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní náklady a výnosy spojené s provozem fondu, nezařaditelné do jiných položek VZZ.

5.9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Náklady na administraci, obhospodařování, odborné a daňové poradenství, depozitářské služby a audit jsou účtovány do správních nákladů podfondů.

5.10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Property Fund for Living I. Podfond

5.11. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou. Reálná hodnota je stanovena metodou porovnávací dle nabídkových cen.

6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZŮ ZISKU A ZTRÁT

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

V číselných údajích o položkách Výkazů Zisků a Ztrát není uvedeno srovnatelné období, jelikož předchozí období má délku 14 měsíců, tj. od 10.5.2021 do 30.6.2022, tzn. není stejně dlouhé jako běžné období.

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		
V tom: a) splatné na požádání	15 283	9 129
Celkem	15 283	9 129

Pohledávky za bankami jsou zcela tvořeny zůstatky na běžných účtech Podfondu (provozní a investiční). Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázána v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení

Property Fund for Living I. Podfond

reálné hodnoty jsou na úrovni 2. Hodnota přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty		
V tom: b) ostatní pohledávky	98 874	98 726
Celkem	98 874	98 726

Pohledávky za nebankovními subjekty představují nezajištěné úvěrové pohledávky za společností Pallova 28 s.r.o., ve které má Fond 100% podíl. Podle názoru vedení Společnosti všechny poskytnuté půjčky nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

Všechny pohledávky za klienty jsou realizované na území České republiky.

Pohledávka	Geografické členění	Protistrana	Jistina k datu poskytnutí	Přecenění do výsledku hospodaření (FVTPL) (naběhlé úroky + přecenění)	Reálná hodnota k 30.06.2022
Pohledávka Pallova 28 splatnost: 31.12.2026, nominální úrok: 2 %, měna: CZK	Česká republika	Pallova 28. s.r.o.	67 800	- 17 914	49 886
Pohledávka Pallova 28 splatnost: 03.05.2025, nominální úrok: 8 %, měna: CZK	Česká republika	Pallova 28. s.r.o.	50 000	-1 012	48 988
Celkem	-	-	117 800	-18 926	98 874

Property Fund for Living I. Podfond

6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč								
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na hlas. Právech a VK	Pořizovací cena	Přecenění do ostatního úplného výsledku (FVOCI)	Reálna hodnota k 31.12.2022
K 31. prosinci 2022								
Pallova 28. s.r.o.	Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5	pronájem nemovitostí	10	-3 999	100 %	56 679	32 840	89 519
Celkem	-	-	-	-	-	56 679	32 840	89 519

V účetním období nebyly přijaty žádné dividendy ani neproběhly žádné prodeje.

6.4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Poskytnuté zálohy na správu fondu	0	574
Poskytnuté zálohy na distribuce	0	40
Celkem	0	614

Property Fund for Living I. Podfond

6.5. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	0	339
Dohady na správu fondu	135	702
Dohad na poplatek depozitáře	48	42
Dohad na audit, daňové služby, poradenství	403	398
Závazek z titulu dosud nepřipsaných akcií na investiční účet	9 684	17 038
Celkem	10 270	18 519

Ostatní pasiva tvoří zejména závazky vůči držitelům investičních akcií. Tento závazek vzniká z důvodů časového nesouladu mezi úhradou smluvní částky akcionářem a připsání akcií na jeho investiční účet. Dále ostatní pasiva jsou tvořeny dohady na služby: depozitář, administrace, audit, odborné a daňové poradenství a vstupními poplatky vzniklými z prodeje investičních akcií. Ostatní pasiva mají krátkodobý charakter, hodnota je stanovena na základě smluvních ujednání, a proto se reálná hodnota blíží nominální.

6.6. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY – ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32. Všechny třídy vydávaných investičních akcií jsou klasifikovány jako finanční závazky jelikož nelze určit, která skupina investičních akcií je podřízená, tudíž není splněna výjimka 16A, b).

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Property Fund for Living I. Podfond

Investiční akcie vydané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
	Celkem	Celkem
Čistá aktiva PIA	62 086	41 149
Počet vydaných investičních akcií PIA (ks)	55 501 453	37 718 374
Čistá aktiva na 1 investiční akcii PIA (Kč)	1,1186	1,0910
Čistá aktiva VIA	131 326	132 359
Počet vydaných investičních akcií VIA (ks)	124 942 474	124 942 474
Čistá aktiva na 1 investiční akcii VIA (Kč)	1,0511	1,0594
Celkem čistá aktiva	193 412	173 508

V průběhu účetního období 2022 nedošlo k zpětným odkupům investičních akcií.

6.7. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
Oceňovací rozdíly	32 845	26 880
Z toho: a) z majetku a závazků	32 845	26 880

Oceňovací rozdíly jsou tvořeny přeceněním 100% podílu ve společnosti Pallova 28 s.r.o. (FVTOCI).

6.8. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	30. června 2022
Ztráta za účetní období	-32 845	-26 880
Celkem	-32 845	-26 880

Ztráta za účetní období byla převedena do hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií.

6.9. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 203 676 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (30. června 2022: 192 027 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

Property Fund for Living I. Podfond

6.10. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2022
Náklady na poplatky a provize	-12
Celkem	-12

Náklady na poplatky a provize představují poplatky bance za vedení účtu, poplatky za přiřazení LEI, a nákup kolků.

6.11. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2022
Výnosy z úroků	2 864
z toho z termínovaných vkladů	174
z toho z poskytnutých zápůjček	2 690
Celkem zisk z finančních operací	2 864
Náklady na ostatní operace	-6 555
Celkem ztráta z finančních operací	-6 555
Čistá ztráta z finančních operací	-3 691

Výnosy z ostatních úroků jsou tvořeny naběhlými alikvótními úrokovými výnosy ze zápůjčky pro Pallova 28 s.r.o., a z úroků z termínovaných vkladů.

Ztráta z přecenění je tvořena přeceněním pohledávek za Pallova 28 s.r.o. na reálnou hodnotu. Ostatní finanční náklady představují náklady za poradenství a vypracování metodiky oceňování derivátových pozic. Celá výše ztráty vznikla z činnosti na území České republiky.

6.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2022
Náklady na obhospodařování a administraci	-1 073
Náklady na depozitáře	-291
Odměna auditora	-292
Náklady na zpracování DPPO	-80
Náklady na služby znalce	-76
Ostatní správní náklady	18
Celkem	-1 794

Správní náklady představují poplatky Společnosti za obhospodařování a administraci Podfondu, poplatky za depozitní služby, náklady na audit, zpracování DPPO, právní poradenství, a znalecké posudky. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

Náklady účtované Podfondu od spřízněných osob (tis. Kč)	31. prosince 2022	30. června 2022
CODYA investiční společnost, a.s.	830	1 082
Celkem	830	1 082

Náklady účtované Podfondu od spřízněných stran představují náklady za obhospodařování a administraci Podfondu, a za distribuci. Tyto náklady účtuje Podfondu CODYA investiční společnost, a.s.

Výnosy účtované Podfondu od spřízněných osob v nominální hodnotě (tis. Kč)	31. prosince 2022	30. června 2022
Pallova 28 s.r.o.	2 690	959
Celkem	2 690	959

Výnosy podfondu od spřízněných stran představují výnosy z nominálního úroku ze zápůjčky Pallova 28 s.r.o.

Pohledávky za spřízněnou stranou (v nominální hodnotě)	31. prosince 2022	30. června 2022
Pallova 28 s.r.o.	121 907	115 223
Celkem	121 907	115 223

Pohledávky za spřízněnými stranami představují pohledávky za Pallova 28 s.r.o. Z toho jistina je ve výši 118 263 tis. Kč.

V průběhu účetního období neměl fond žádné další transakce se spřízněnými osobami.

8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

Property Fund for Living I. Podfond

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.

Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Podfond nepoužívá pro ocenění finančních nástrojů vstupy jiné než na úrovni 2 a 3.

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

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

Property Fund for Living I. Podfond

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	15 283	0	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	98 874	98 874
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	89 524	89 524
Celkem	0	15 283	188 398	203 681
Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	10 270	10 270
Celkem	0	0	10 270	10 270

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

8.1. TECHNICKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3:

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

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem (tam, kde je to možné a vhodné, se použijí i metody tržní komparace, a to minimálně jako podpora výnosového ocenění). Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

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

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné

Property Fund for Living I. Podfond

transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

Tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité pozorovatelné vstupy	Použité nepozorovatelné vstupy
Aktiva				
Pohledávky za bankami	15 283	Model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> Úroková sazba korunových vkladů přijatých bankami od nefinančních podniků z databáze ARAD k 31.12.2022 0,81 % p.a. Rating banky 	
Pohledávky za nebankovními subjekty	98 874	Model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> Bankovní sazba z ARAD, pohybuje se od 9,13 % p.a. do 6,25 % p.a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), vyhodnocení bonity subjektů. 	<ul style="list-style-type: none"> Finanční výkazy dlužníka k 31.12.2022 k vyhodnocení bonity subjektů

Property Fund for Living I. Podfond

Účasti vlivem a rozhodujícím vlivem	89 519	Substanční metoda pro ocenění společnosti Porovnávací metoda na bázi tržních hodnot pro ocenění nemovitosti (nejpodstatnější část majetku vlastněného dceřinou společností)	<ul style="list-style-type: none">• Finanční výkazy k datu 31.12.2022• Ceny realizovaných obchodů s nemovitostmi v lokalitě města Plzeň a nabídkových cen 53–67 tis. Kč/m²
--	--------	--	---

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 28933362, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp.zn. C 154031.

9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2022:

V tis. Kč	K 31.12.2022			K 30.6.2022		
	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Finanční aktiva:						
Pohledávky za bankami	0	15 283	0	0	9 129	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	98 874	0	0	98 726	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	89 519	0	0	83 559
Ostatní aktiva	0	0	0	614	0	0
Finanční závazky:						
Ostatní pasiva	0	10 270	0	0	18 519	0

V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

10. PŘEHLED ČISTÝCH VÝNOSŮ/NÁKLADŮ Z PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU

V tis. Kč	K 31.12.2022						K 30.6.2022		
Kategorie	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce			
Pohledávky za nebankovními subjekty	-23 038	0	0	-16 497	0	0			
Účasti s rozhodujícím vlivem celkem	0	0	32 840	0	0	26 880			

U aktiv a závazků Podfondu, které nejsou uvedené v tabulce výše, nebyl identifikován rozdíl mezi účetní a reálnou hodnotou.

Property Fund for Living I. Podfond

Rizika

10.1. TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

Cílem řízení tržního rizika je ochrana investičního portfolia fondu a omezení případné ztráty, která může vzniknout změnou podmínek na trhu. Tyto změny mohou být způsobeny zvýšenou volatilitou vybraných aktiv, a to na základě výskytu např. neočekávané tržní situace. Řízení tržního rizika usiluje o dosažení nejlepšího možného výnosu při akceptovatelné úrovni rizika. Oddělení risk managementu může stanovit interní limity ve formě investičních matic, povolených investičních nástrojů a operací na základě kvalitativního a kvantitativního vyhodnocení.

Mezi zásady a postupy pro řízení tržního rizika patří identifikace, měření, omezení, řízení, monitoring a kontrola a zátěžové testování. Identifikace tržních rizik je zaměřena na identifikaci a hodnocení příslušných faktorů, které mohou ovlivnit vývoj trhu a představovat případné riziko pro investory do daného sektoru. Pro měření tržních rizik se využívají metody a nástroje, včetně kvantitativních analýz, modelování rizik, hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a jeho dopadu na investice. Důležitým prvkem měření tržních rizik je průběžné sledování trhu a jeho trendů tak, aby bylo možné rychle reagovat na změny a minimalizovat riziko ztráty kapitálu. Omezením v procesu řízení tržních rizik je myšleno dodržování zejména právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie společnosti. Řízením tržních rizik je myšlena zpětnovazební reakce na aktuální tržní situace v kontextu s identifikovanými riziky. Monitoring řízení tržních rizik je proces průběžného sledování rizikových faktorů, které byly identifikovány a monitorování efektivity implementovaných opatření na minimalizaci těchto rizik. Hlavním cílem tohoto procesu je zajištění toho, že rizika jsou správně řízena a že jsou k dispozici všechny potřebné informace. Zátěžové testování je prováděno analýzou dopadu vybraných scénářů na celkovou hodnotu investičního portfolia fondu.

Mezi metody pro ohodnocení tržního rizika je používáno metody Value at Risk a metody zátěžového testování. Pomocí metody Value at Risk se odhaduje nejhorší ztráta, ke které může dojít s předepsanou pravděpodobností ve stanoveném budoucím období. Používá se stanovená hladina spolehlivosti (zpravidla 99 %). Pro výpočet hodnoty Value at Risk se využívá metoda vycházející z modelů matice variance-kovariance nebo na základě historických dat. Zátěžovým testováním se zjišťuje zranitelnost investičního portfolia vůči dopadům nepříznivých tržních podmínek, což vypovídá o skutečné velikosti možných ztrát. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu.

Property Fund for Living I. Podfond

Členění podle zeměpisných segmentů

Tis. Kč	K 31.12.2022	
	Tuzemsko	Celkem
Pohledávky za bankami	15 283	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	98 874	98 874
Účasti s rozhodujícím vlivem	89 519	89 524
Zůstatek k 31.12.2022	203 676	203 681

Tis. Kč	K 31.12.2022	
	Tuzemsko	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-12	-12
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-3 691	-3 691
Správní náklady	-1 794	-1 794
Zůstatek k 31.12.2022	-5 497	-5 497

10.2. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

tis. Kč	Hodnota	Parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	89 524	15 %	0	13 429
Úrokové riziko úvěrů	98 874	1 %	4 300	0

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

Expozice (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.

Ztráta – potenciální dopad tržního rizika na výsledek hospodaření Podvodu.

VK/ČAI – potenciální dopad tržního rizika na ostatní úplný výsledek (OCI) v podobě oceňovacích rozdílů.

Úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem nahoru. Podfond eviduje pouze fixně úročené pohledávky, tzn. změna tržních podmínek bude mít vliv pouze na přecenění pohledávek na reálnou hodnotu přes hodnotu odůročitele použitého při diskontování budoucích peněžních toků.

Property Fund for Living I. Podfond

Citlivostní analýza změny kurzu se nepočítá, jelikož Podfond neprovádí žádné transakce v cizí měně, a tudíž není vystaven měnovému riziku.

10.3. MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči měnovému riziku je nulová.

V tabulce je uvedena měnová pozice Podfondu podle jednotlivých měn.

tis. Kč	K 31.12.2022	
	CZK	Celkem
Aktiva		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	15 283	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	98 874	98 874
Účasti s rozhodujícím vlivem	89 519	89 524
Celkem	203 676	203 681

10.4. ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku úrokové sazby.

Běžné období

Tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	15 283	0	0	0	0	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	98 874	0	0	98 874
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	89 519	89 524
Celkem aktiva	15 283	0	98 874	0	89 519	203 676
Ostatní pasiva	0	0	0	0	10 270	10 270
Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	193 406	193 406
Celkem pasiva	0	0	0	0	203 676	203 676
Čistá výše aktiv	15 283	0	98 74	0	-114 157	0

Minulé období

Property Fund for Living I. Podfond

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9 129	0	0	0	0	9 129
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	98 726	0	0	98 726
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	83 559	83 559
Ostatní aktiva	0	0	0	0	614	614
Aktiva celkem	9 129	0	98 726	0	84 173	192 027
Ostatní pasiva	0	0	0	0	18 519	18 519
Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	173 508	173 508
Pasiva celkem	0	0	0	0	192 027	192 027
Čistá výše aktiv	9 129	0	98 726	0	-107 854	0

Úrokové sazby na pohledávkách jsou zafixované, a Podfond nemá úročené závazky, tudíž vystavení úrokovému riziku je minimální. Změna tržních úrokových sazeb má vliv na přecenění úročených pohledávek na reálnou hodnotu. Kvantifikace dopadu vlivu změny tržní úrokové sazby na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií je uvedena v bodě 10.2.

Podfond neeviduje pohledávky po splatnosti.

10.5. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček. Celková expozice vůči úvěrovému riziku je tvořena pohledávkami za bankami a nebankovními subjekty.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Za situaci defaultu (selhání) Podfondem je považována situace:

- při které není možné získat zpět dlužnou částku v plné výši bez využití aktiv, přijatých k zajištění pohledávky,
- pohledávka je více než 90 dní po splatnosti.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Geografická koncentrace rizik

Geografická koncentrace finančních aktiv a závazků Podfondu k 31.12.2022 je uvedena níže:

Property Fund for Living I. Podfond

Tis. Kč	K 31.12.2022	
Aktiva	Tuzemsko	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	15 283	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	98 874	98 874
Účasti s rozhodujícím vlivem	89 519	89 519
Aktiva celkem	203 676	203 681
Ostatní pasiva	10 270	10 270
Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	193 406	193 406
Pasiva celkem	203 676	203 676

10.6. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31.12.2022 neevduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům. Závazky z titulu nevydaných investičních akcií nepředstavují zvýšení rizika likvidity, jelikož splnění závazku nevyžaduje žádnou peněžitou úhradu.

Metodika pro řízení rizika likvidity definuje ucelený přístup investiční společnosti k problematice řízení likvidity fondu jako celku – tzn. v kontextu likvidity jednotlivých aktiv i v kontextu likvidity celého fondu směrem k investorům. Cílem implementace metodiky řízení rizika likvidity je zajištění kontinuity obchodování s investičními akciemi fondu a zajištění bezproblémové realizace odkupů investičních akcií fondů dle statutem stanovených pravidel.

Mezi zásady a postupy pro řízení rizika likvidity patří společností zavedený kontrolní mechanismus a dodržování interních likvidních limitů. Součástí kontrolního mechanismu je průběžná analýza likvidity aktiv fondu, kdy dochází ke kontrole likvidity jednotlivých aktiv nabytých v majetku fondu. Kontrola probíhá buď automaticky, a to v případě takových aktiv, které automatickou kontrolu umožňují nebo je prováděna kvalitativně oddělením risk managementu. Likvidita může být analyzována na základě maximálních lhůt stanovených smlouvami případně emisními podmínkami v kombinaci a expertním odhadem. Na pravidelné bázi dochází ke kontrole historického a budoucího inflow/outflow fondu z důvodu identifikace případných nových trendů. Je analyzována struktura a koncentrace investorů fondu s cílem určení „stáří“ kapitálu, a to primárně pro predikci případného outflow fondu. Na pravidelné bázi jsou monitorovány zůstatky (likvidní prostředky) na účtech fondu. Kontrola interních likvidních limitů u fondu probíhá na pravidelné bázi ve stanoveném časovém horizontu nebo ad hoc na základě rozhodnutí oddělení risk managementu. Statutem stanovená minimální hodnota likvidních prostředků může být dočasně zvýšená (doporučená likvidita) na základě rozhodnutí oddělení risk managementu a to např. na základě výskytu neočekávané situace.

Řízení likvidity spočívá ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve statutem předpokládaných lhůtách, za tím účelem se pro fondové portfolio pravidelně provádí zátěžové testy, způsobem uvedeným v příslušné metodice zátěžového testování likvidity. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu. Cílem této analýzy je získání informace a likviditě fondu pro definovaná časová období.

Property Fund for Living I. Podfond

S ohledem na povahu významné části majetku podfondu, jež může být tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se statutem podfondu, nejméně vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku podfondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota investiční akcie Fondu, stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku podfondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku podfondu, postupuje Fond, resp. Společnost v souladu s příslušným ustanovením statutu podfondu.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek a závazků Podfondu dle splatnosti k datu účetní závěrky.

Tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	15 283	0	0	0	0	15 283
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	98 874	0	0	98 874
Celkem aktiva	15 283	0	98 874	0	0	114 157
Ostatní pasiva	10 270	0	0	0	0	10 270
Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	193 406	193 406
Celkem pasiva	10 270	0	0	0	0	203 676
Čistá výše aktiv	5 013	0	98 874	0	193 406	-89 519

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. V průběhu účetního období nedošlo k porušení smluvních splatností u dluhů, tj. všechny závazky byly placeny řádně a včas.

11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022, statutární orgán Fondu posoudil možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotil, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2022 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární orgán Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Podfondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Podfondu. Statutární orgán Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Property Fund for Living SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

27.4.2023