



PROSPERITA IS

Pololetní zpráva

PROSPERITA investiční společnost, a.s.

FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond

za období od 1.1.2023 do 30.06.2023

(dle ustanovení § 233 odst. 1 a § 234 odst. 1 a 2 zákona
č. 240/2013 Sb. a § 42 písm. a) vyhlášky č. 244/2013 Sb.)

PROSPERITA IS



OBSAH

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU	1
Investiční strategie	1
Portfolio manažer	1
Obhospodařovatel	1
Depozitář	2
Komentář manažera	2
Údaje o investičních službách	2
Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech	2
Údaje o obchodnících s cennými papíry	3
ŘÍZENÍ RIZIK	3
Úvěrové riziko	3
Tržní riziko	3
Měnové riziko	3
Riziko likvidity	4
Operační riziko	4
Rizika spojená s investicemi do nemovitostí	4
PŘEHLED MAJETKU FONDU	5
Identifikace majetku PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí	5
PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU	6
Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech	6
Vývoj hodnoty podílového listu	6
DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU	7
ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIROMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH IVNESTIC	8

PŘÍLOHY

- ROZVAHA K 30.6.2023
- VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT K 30.6.2023

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:	PROSPERITA investiční společnost, a.s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond
Zkrácený název:	PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí
IČO:	8880321766
Typ fondu dle AKAT ČR:	globální, speciální, investiční zaměření smíšené
ISIN podílového listu:	CZ0008474061
Jmenovitá hodnota:	100 000,- Kč za jeden podílový list
Minimální investice:	1 000 000,- Kč

Investiční strategie

PROSPERITA investiční společnost, a.s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dále též jako „PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí“ nebo „Fond“) není zaměřen na překonání konkrétního srovnávacího indexu. Investičním cílem Fondu je v krátkodobém až střednědobém horizontu dosahovat zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu z prostého uložení volných finančních prostředků investorů na termínovaných vkladech u bank, a to prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů a aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Charakter Fondu a možných podílníků Fondu však i při vyšší diverzifikaci majetku přináší vyšší, stále však únosné riziko úměrně specifickým znalostem kvalifikovaných investorů.

Portfolio manažer

Obhospodařováním majetku ve Fondu byl pověřen po celé rozhodné období následující portfolio manažer PROSPERITA, investiční společnost, a.s.:

Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA

Rok narození:	1983
Vzdělání:	Absolvent VŠ a postgraduálního studia
Odborná praxe:	15 let
Portfolio manažer:	od roku 2021

Obhospodařovatel

Obchodní firma:	PROSPERITA investiční společnost, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ / DIČ:	268 57 791 / CZ 26857791
Obchodní rejstřík:	spisová značka B 2879 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Základní kapitál:	6 000 000,- Kč (byl splacen v plné výši)
Akcionáři:	Sentinel Capital, a.s., IČ: 086 24 658 se sídlem Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava Podíl na hlasovacích právech: 50 % Fortress Ventures a.s., IČ: 260 24 039 se sídlem Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava Podíl na hlasovacích právech: 50 %

PROSPERITA investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@prosperita.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

www.prosperita.cz

Předmět podnikání: předmětem podnikání je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č.j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005

PROSPERITA, investiční společnost, a.s. obhospodařuje celkem tři otevřené podílové fondy:

- PROSPERITA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond globální, jehož vlastní kapitál k 30. 06. 2023 činil celkem 1 038 299 tis. Kč. (dále jen „PROSPERITA – OPF globální“).
- PROSPERITA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů, jehož vlastní kapitál k 30.06. 2023 činil celkem 90 723 tis. Kč.
- Indexit, otevřený podílový fond, jehož vlastní kapitál k 30. 06. 2023 činil celkem 79 568 tis. Kč dále jen „Indexit OPF“).

Hodnota vlastního kapitálu tří obhospodařovaných fondů činila k 30. 6. 2023 celkem 1 208 590 tis. Kč. Společnosti PROSPERITA, investiční společnost, a.s. byla za obhospodařování majetku tří fondů během 1. pololetí roku 2023 vyplacena zálohově částka ve výši 9 708 tis. Kč. Jedná se o jednu polovinu částky, která odpovídá 2 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu PROSPERITA – OPF globální a PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí k 31. 12. 2022 a o 1% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Indexit OPF k 31.12.2022. Průměrná roční hodnota vlastního kapitálu fondů se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu fondů k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, v souladu se Statuty fondů. Bližší údaje o fondech PROSPERITA – OPF globální a Indexit OPF jsou uvedeny v samostatných pololetních zprávách.

Depozitář

Kontrolu hospodaření s majetkem Fondu provádí depozitář otevřeného podílového Fondu. Funkci depozitáře vykonávala po celé rozhodné období **Československá obchodní banka, a.s.**, IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, a to již od doby vzniku PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí.

Depozitář plní také své další povinnosti vyplývající z platných právních předpisů a smlouvy o výkonu funkce depozitáře. Československá obchodní banka, a.s. zároveň zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku podílového Fondu.

Depozitáři bylo za 1. pololetí roku 2023 vyplaceno na všech poplatcích celkem 167 tis. Kč.

Komentář manažera

Neobsazenost průmyslových nemovitostí v Česku je i nadále velmi nízká, výnosy z nájmu mírně rostou, v porovnání s residenčním bydlením vykazují výrobní a logistické nemovitosti stabilní výkon. V rámci našeho Fondu můžeme vyzdvihnout aktuální rozvojovou činnost, která bude mít hlavní pozitivní efekt pro podílníky na konci samotných projektů.

V areálu ve Stochově pokračuje příprava výstavby nové haly, konkrétně projekt pro územní rozhodnutí. Projekt developmentu v areálu bývalé Poldi Kladno pokračuje rovněž zdárně, připravuje se výstavba necelých 90 tis m².

Náš dlouhodobý cíl zhodnocení Fondu se nemění a věříme, že se díky dobrým projektům v našem portfoliu dostaví.

Údaje o investičních službách

Společnost nemá osobu oprávněnou k poskytování investiční služby, která by vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu. Tuto činnost vykonávají vlastní zaměstnanci obhospodařovatele Fondu.

Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

V rozhodném období nebyla PROSPERITA investiční společnost, a.s. sama ani na účet Fondu účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jejichž hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

Údaje o obchodnících s cennými papíry

Během 1. pololetí roku 2023 jsou aktivní smlouvy pro činnost obchodníka s cennými papíry pro fond PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí níže uvedené společnosti:

- J & T BANKA, a.s., se sídlem v Praze 8, Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, IČ 47115378
- RSJ Custody s.r.o., se sídlem v Praze 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00, IČ 02603900

ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

Spravovaný Fond neposkytuje žádné úvěry, je ale vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitenta cenných papírů pořízených do portfolia Fondu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů příslušných aktiv.

Tržní riziko

V důsledku své investiční strategie, která je v souladu se statutem, se Fond vystavuje vlivu tržního rizika. Prostředky získané od majitelů podílových listů Fond investuje do kvalitních aktiv. Nové instrumenty podléhají analýze nejen z pohledu úvěrového, ale i tržního rizika, na základě, čeho je posouzena vhodnost, popř. podíl v portfoliu.

Tržní riziko je měřeno metodou Value at Risk (VaR), metodou historické simulace.

Průměrně relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:

Níže jsou v procentech uvedeny relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:

	k 30. 06. 2023	Průměrný VaR
Měnový VaR	2,92 %	3,30 %
Účast VaR	4,30 %	4,10 %
Globální VaR	5,26 %	4,96 %

	k 30. 06. 2022	Průměrný VaR
Měnový VaR	4,64 %	4,45 %
Účast VaR	3,35 %	2,85 %
Globální VaR	3,49 %	3,44 %

Měnové riziko

Vzhledem k tomu, že Fond, v souladu se statutem může obchodovat i na zahraničních trzích, vzniká riziko plynoucí ze změny hodnoty investice v závislosti na směnném kurzu.

V tomto případě lze riziko eliminovat pomocí finančních derivátů (měnové forwardy a swapy), které slouží výhradně k účelům s cílem snížit nebo vyloučit měnové riziko.

Riziko likvidity

Představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků.

Likvidní pozice Fondu je monitorována a řízena podle očekávaných peněžních toků a podle výsledku je případně upravována struktura portfolia Fondu. Vzhledem k povaze majetku Fondu, který je z největší části tvořen investicemi do nemovitosti, je třeba upozornit na skutečnost, že případný prodej nemovitosti za co možná nejvýhodnějších podmínek, je časově zdlouhavý proces. Toto je způsobeno hlavně nabídkou a poptávkou na trhu a příslušným právním jednáním spojeným s prodejem.

Likvidní majetek Fondu	k 30. 06. 2023
Hotovost na účtu	1 026 tis. Kč

Operační riziko

Společnost je vystavena riziku ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších skutečností. Případné zjištění rizikové události je vyhodnoceno a společnost podnikne kroky k tomu, aby ke stejnému nedostatku nebo selhání v budoucnu nedocházelo.

Rizika spojená s investicemi do nemovitostí

- 1) riziko změny tržní hodnoty nemovitostí - riziko vyplývající z poklesu hodnoty nemovitostí v důsledku změny cen trhu anebo fyzického poškození nemovitosti
- 2) riziko neobsazenosti nemovitostí k pronájmu – náklady na vyhledávání nových nájemníků, krátkodobé přerušení příjmů z pronájmu
- 3) rizika spojená s úpadkem nemovitostní společnosti, kde má obhospodařovaný Fond účast – nemovitostní společnosti jsou obchodní společnosti a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem, v důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti
- 4) rizika spojená s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti – v důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti obhospodařovaného fondu v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku obhospodařovaného Fondu po prodeji nemovitosti nebo účasti Fondu v nemovitostní společnosti, riziko je snižováno přísným výběrem znalců
- 5) živelní a bezpečnostní rizika - nemovitosti jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus), tato rizika lze omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu.

PŘEHLED MAJETKU FONDU

Identifikace majetku PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí

V následující tabulce je uveden přehled položek majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty k 30. červnu 2023 (všechny ceny jsou uvedeny v tis. Kč).

ISIN / IČO	Název	Množství / Podíl	Pořizovací cena	Celková cena	% podílu
Tuzemské akcie					
CZ0008476835	RSJ Logistics Development III, podílové listy alfa	1 764 962	43 347	42 256	46,12 %
Účasti s rozhodujícím vlivem					
08793875	Natível Real Estate, s.r.o.	100 %	60 748	49 508	52,79 %
Skupina majetku		Množství	Pořizovací cena	Celková cena	% podílu
Tuzemské akcie celkem		1 764 962	43 347	42 256	46,12 %
Zahraniční akcie celkem		-	-	-	0,00 %
Cenné papíry celkem		1 764 962	43 347	42 256	46,12 %
Účasti celkem				49 508	52,79 %
Pohledávky				0	0,00 %
Finanční majetek (ve měně CZK)				1 016	1,08 %
Finanční majetek (cizí měna)				9	0,01 %
Ostatní aktiva				-	0,00 %
Cizí zdroje				-3 067	-3,27 %
Ostatní majetek celkem				-2 041	-2,18 %
Aktiva celkem – pro výpočet limitů Fondu (dle aktuálního statutu Fondu)				93 790	100,00 %
Čisté obchodní jmění (NAV) v tis. Kč				90 723	96,73 %
Celkový počet podílových listů (jmenovitá hodnota 100 000 Kč)				916	
Čisté obchodní jmění (NAV) na jeden podílový list:				99 042,92 Kč	

PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU

Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech

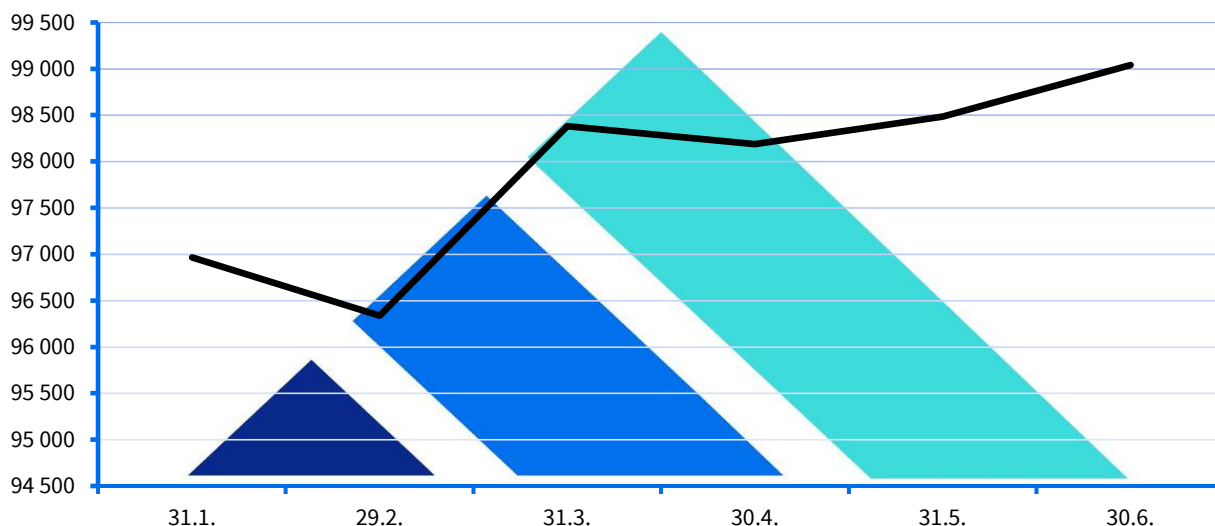
Jmenovitá hodnota jednoho podílového listu Fondu je 100 000,- Kč. Všechny údaje o počtu podílových listů jsou uváděny v korunách. V souladu se statutem Fondu se hodnota jednoho podílového listu uvádí na dvě desetinná místa.

	1. pololetí 2023	1. pololetí 2022
Počáteční stav podílových listů:	926 ks	761 ks
Vydané podílové listy ve jmenovité hodnotě:	9 500 000 Kč	0 Kč
Průměrná cena vydaného podílového listu:	98 137 Kč	0 Kč
Vydané podílové listy celkem:	9 322 978 Kč	0 Kč
Odkoupené podílové listy ve jmenovité hodnotě:	10 500 000 Kč	26 000 000 Kč
Průměrná cena odkoupeného podílového listu:	98 382,93 Kč	92 577,21 Kč
Odkoupené podílové listy celkem:	10 330 209 Kč	24 070 074,60 Kč
Konečný stav podílových listů:	916 ks	501 ks
Kurs podílového listu k 30. 06:	99 042,92 Kč	93 475,14 Kč
Účetní hodnota podílových listů:	90 723 316 Kč	46 831 045 Kč

Vývoj hodnoty podílového listu

V období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 se hodnota podílového listu zvýšila z 97 862,90 Kč na hodnotu 99 042,92 Kč, což představuje meziroční zvýšení hodnoty o 1,21 %.

Vývoj hodnoty podílového listu v roce 2023



Přehled účetní hodnoty jednoho podílového listu za posledních pět účetních období:

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2019:	83 383,53 Kč	(růst o 18,71 % za rok 2019)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2020:	78 466,29 Kč	(pokles o 5,90 % za rok 2020)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2021:	92 577,21 Kč	(růst o 17,98 % za rok 2021)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2022:	97 862,90 Kč	(růst o 5,71 % za rok 2022)
Hodnota podílového listu k 30. 06. 2023:	99 042,92 Kč	(růst 1,21 % za 1. pololetí roku 2023)

DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU

A	B	C	Hodnota
Fondový kapitál podílového Fondu	k 30. 06. 2020	1	44 284
(vlastní kapitál, v tis. Kč)	k 30. 06. 2021	2	63 561
	k 30. 06. 2022	3	46 831
	k 30. 06. 2023	4	90 723
Počet emitovaných podílových listů	k 30. 06. 2020	5	515
(kusy)	k 30. 06. 2021	6	761
	k 30. 06. 2022	7	501
	k 30. 06. 2023	8	916
Fondový kapitál připadající na	k 30. 06. 2020	9	85 987,89
jeden podílový list (v Kč)	k 30. 06. 2021	10	83 522,79
	k 30. 06. 2022	11	93 475,14
	k 30. 06. 2023	12	99 042,92
Výkonnost Fondu za dané pololetí (v %)	1. pololetí 2020	13	3,12 %
	1. pololetí 2021	14	6,44 %
	1. pololetí 2022	15	0,97 %
	1. pololetí 2023	16	1,21 %
Jmenovitá hodnota 1 podílového listu (v Kč)	(stejná od založení Fondu)	17	100 000,00
Hodnota všech vyplácených výnosů (v Kč)	(výnosy jsou reinvestovány)	18	0,00
Úplata hrazena obhospodařovateli Fondu	tis. Kč (za 1. pololetí 2023)	19	906
Úplata hrazena depozitáři (měsíční poplatek)	tis. Kč (za 1. pololetí 2023)	20	167
Poplatky obchodníkům s cennými papíry	tis. Kč (za 1. pololetí 2023)	21	0
Náklady na audit (účetní a interní)	tis. Kč (za 1. pololetí 2023)	22	90
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	tis. Kč (za 1. pololetí 2023)	23	92 523

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIROMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC

Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností. Fond nesleduje cíl udržitelných investic. Fond nesleduje cíl snížení emisí uhlíku.

Fond neinvestuje cíleně do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu cíli ve smyslu čl. 2 bodu 17 nařízení (EU) 2019/2088.

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

Fond nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu čl. 2 bodu 24 SFDR).

V Ostravě, dne 21. srpna 2023

Podpis statutárního orgánu:



Bc. Rostislav Šindlář
člen představenstva

Zpracovali:



Bc. Lukáš Hovězák
účetní společnosti



Lenka Řežábková
finanční manažer

ROZVAHA




ke dni 30.06.2023

(v tis. Kč)

AKTIVA		Běžné období	Minulé období k 30.06.2022	Minulé období k 31.12.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 026	1 469	5 276
	v tom: a) splatné na požádání	26	1 469	5 276
	b) ostatní pohledávky	1 000	0	0
4	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	0	0	171
	b) ostatní pohledávky	0	0	171
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	43 256	2 289	42 562
	b) podílové listy	43 256	2 289	42 562
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	49 508	46 194	47 950
	z toho: v bankách	49 508	46 194	47 950
	Aktiva celkem:	93 790	49 952	95 959

PASIVA		Běžné období	Minulé období k 30.06.2022	Minulé období k 31.12.2022
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	2 151	2 617	4 500
	b) ostatní závazky	2 151	2 617	4 500
4	Ostatní pasiva	888	476	810
	v tom: a) závazky vůči obchodním partnerům	0	0	0
	b) závazky vůči státu a soc. zabezpečení	888	476	810
5	Výnosy a výdaje příštích období	28	28	28
*	Cizí zdroje celkem	3 067	3 121	5 338
9	Emisní ážio	-8 932	-6 631	-8 925
12	Kapitálové fondy	83 154	43 955	86 455
13	Oceňovací rozdíly	16 872	10 470	15 392
	v tom: a) z majetku a závazků	16 872	10 470	15 392
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	-371	-963	-2 301
*	Vlastní kapitál celkem	90 723	46 831	90 621
	Pasiva celkem:	93 790	49 952	95 959

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Běžné období	Minulé období k 30.06.2022	Minulé období k 31.12.2022
8	Hodnoty předané k obchospodařování	90 723	46 952	90 621




Sestaveno: 21.8.2023	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlár
Sestavil:  Bc. Lukáš Hovězák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Režábková

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 30.06.2023

(v tis. Kč)

		Běžné období	Minulé období k 30.06.2022	Minulé období k 31.12.2022
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	204	61	133
5	Náklady na poplatky a provize	1 075	873	1 493
	v tom: a) obhospodařovatelský poplatek	906	702	1 152
	b) poplatky a provize na platební styk	2	4	7
	d) ostatní poplatky a provize	167	167	334
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	694	20	-758
	b) zisk nebo ztráta z obchodování se zahraničními akciemi	694	0	-785
	f) zisk nebo ztráta z nástrojů peněžního trhu	0	20	27
9	Správní náklady	194	171	183
	b) ostatní správní náklady	194	171	183
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-371	-963	-2 301
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-371	-963	-2 301

Sestaveno: 21.8.2023	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Bc. Lukáš Hovězák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková