



Pololetní finanční zpráva

PROPERTY FUND SICAV, a.s.,
za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU	6
2. CENNÉ PAPÍRY	7
3. CHARAKTER FONDU A INFORMACE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH	8
4. INVESTIČNÍ ČINNOST FONDU	11
5. HOSPODAŘENÍ FONDU	15
6. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE	17
7. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU	18
8. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	21
9. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	23
10. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU	24

Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

TILLER IS	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Winstor IS	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868, se sídlem Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
ČNB	Česká národní banka
Fond/Emitent	PROPERITY FUND SICAV, a.s., IČO: 085 31 641, se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8240
Účetní období	Období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

SFDR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
Nařízení o taxonomii	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 501/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční pozici je období končící k 31. 12. 2025 a ve zkráceném výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků je období končící k 30. 6. 2025.

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

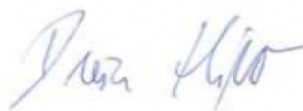
Pololetní finanční zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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

V Praze dne 30. 9. 2026



PROPERITY FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce

Údaje o Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název fondu	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	08531641
DIČ	CZ08531641
LEI	315700ZVXPEN70EL5V09
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8240
Vznik Fondu	Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 2. 5. 2019 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8240 dne 19. 9. 2019.
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+ 420 212 249 080 www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/properity-fund-sicav www.winstor.cz/funds/detail/properity
Obhospodařovatel	TILLER IS
Administrátor	Winstor IS
Depozitář	CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, 616 00 Brno

Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu	340 026 tis. Kč (k 30. 6. 2026)
z toho neinvestiční fondový kapitál	100 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho investiční fondový kapitál	339 926 tis. Kč

2. CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2026	100 000 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 9. 2. 2021 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PROPERI. SICAV-PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008044690
Počet akcií k 30. 6. 2026	26 310 249 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií k 30. 6. 2026	1 000 000 ks

3. CHARAKTER FONDU A INFORMACE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro odkoupení investičních akcií je uvedena ve statutu Fondu.

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

Využití práva na odkup lze sice ve stanovách a statutu upravit tak, aby časově a finančně motivovalo k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu, splatností odkupu a výstupními srážkami), na druhou stranu takto nastavené parametry investiční akcie nemusí být dostatečně atraktivní pro potenciální nové investory. Fond proto jako emitent investičních akcií zvolil veřejnou obchodovatelnost vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, který současně nezatěžuje likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu prostřednictvím sekundárního regulovaného trhu třetí osobě tak může být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s předmětnými akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu. Fond může investovat do akcií, podílů či jiných forem účastí v obchodních společnostech, zejména do nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, development, správu a pronájem nemovitých věcí a poskytování souvisejících služeb, a nemovitých aktiv.

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování prostředků vložených investory Fondu nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond je investiční jednotkou, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty. Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

K 30. 6. 2026 Fond v souladu se svou investiční strategií investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

AZ PROPERITY, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Identifikační číslo	277 43 543
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 55937
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit a realitním zprostředkováním.	

PROPERITY NS sever s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Identifikační číslo	082 40 884
Obchodní rejstřík	Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 112646
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním služeb v oblasti realit.	

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- cílem je dosahovat trvalého zhodnocení vložených peněžních prostředků investorů investováním do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména průmyslových parků (brownfieldů), bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, investováním do poskytování úvěrů, zápůjček a investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem,
- bude dále poskytovat úvěry, zápůjčky, příplatky mimo základní kapitál či jiná obdobná plnění nemovitostním společností, jiným obchodním společností a bytovým družstvům. Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku z nemovitostních společností z prodeje podílů, úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Výstupní strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit (exitová strategie) z investice do majetkové účasti či jiných obchodních společností a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic.

V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti nebo prodej či pronájem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV nebo přímo nemovitosti by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo v případě majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

Majetkové účasti na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend, přičemž v případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci exit strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním privátním, institucionálním zájemcům v rámci oboru cílové společnosti a/nebo skrze veřejnou nabídku.

V rámci výstupní strategie pro nemovitostní aktiva v případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektu jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držení buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi. Nemovitá aktiva (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na realitní trh.

Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, případně konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

4. INVESTIČNÍ ČINNOST FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

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

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

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

Fond v rámci nemovitostního portfolia finalizuje developerský projekt Nad Arboretem a zaměřuje se na realizaci developerského projektu "Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28".

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastnicími investiční akcie vydané k Fondu, a to skrze akvizice a development rezidenčních a komerčních projektů, správu a pronájem nemovitých věcí, investice do poskytování úvěrů, zápůjček a investic do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, případně investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem především v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Investiční cíl a strategie

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastnicími investiční akcie vydané Fondem. Investiční strategie je zaměřena na investice do nemovitých věcí, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytování financování nemovitostních projektů, a poskytování úvěrů a zápůjček třetím osobám. Nemovitostní společnosti se zabývají především nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a rezidenčních a komerčních nemovitostí v rámci Evropské unie. Z hlediska investic se Fond v Účetním období geograficky zaměřil na nemovitosti a developerské projekty na území České republiky. Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku nemovitostních společností a z úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

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

Druhy majetkových hodnot

Majetek Fondu lze za účelem dosažení investičního cíle investovat do následujících druhů majetkových hodnot: hlavní aktiva, do nichž Fond jakožto investiční fond podle Zákona investuje v souladu se svým statutem jsou:

- (i) investiční cenné papíry,
- (ii) cenné papíry vydané investičním fondem nebo srovnatelným zahraničním fondem,
- (iii) Účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- (iv) nástroje peněžního trhu,
- (v) finanční deriváty podle Zákona,
- (vi) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech (i) až (v) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- (vii) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- (viii) úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem,
- (ix) movité věci,
- (x) nemovité věci,
- (xi) ochranné známky,
- (xii) patenty a autorská práva,
- (xiii) pohledávky nespádající do aktiv výše,
- (xiv) ocenitelná práva a práva spojená s aktivy uvedenými v tomto článku Statutu.

Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci strategických regionálních měst České republiky.

Fond nadále drží mj. účasti v následujících obchodních společnostech:

AZ PROPERITY, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit a realitním zprostředkováním.

PROPERITY NS sever s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním služeb v oblasti realit.

Bližší informace ke klíčovým developerským projektům Fondu:

Developerský projekt „Nad arboretem – polyfunkční centrum“

Fond v rámci své investiční aktivity dokončil realizaci developerského projektu **„Nad arboretem – polyfunkční centrum“**. Projekt je stavebně dokončen a k datu vyhotovení této zprávy kompletně zkolaudován. V průběhu sledovaného období byl dokončen rovněž kolaudační proces zbývajících prostor zubní kliniky v přízemí objektu, pro které byl dne 8. 7. 2026 vydán kolaudační souhlas.

Projekt se v současnosti nachází již pouze ve fázi doprodeje posledních zbývajících jednotek, parkovacích stání a dalšího příslušenství. Naprostá většina projektu je prodána nebo smluvně zajištěna a další zásadní změny projektu se nepředpokládají. Podle aktuálního přehledu dosahuje míra prodeje přibližně 99,5 %.

Aktuální předpokládaný celkový výnos projektu činí přibližně 1,725 mld. Kč, což představuje mírnou redukci oproti dřívějšímu předpokladu ve výši 1,75 mld. Kč. S ohledem na stav doprodeje a aktuální prodejní ceny se předpokládá, že uvedená výše celkového výnosu bude při úplném doprodeji zbývajícího majetku dodržena.

Developerský projekt „Komplex Centropolis“

V aktivech **společnosti PROPERITY NS sever s.r.o.** se nachází developerský projekt **„Komplex Centropolis“**, který byl v březnu 2025 zkolaudován. Stavební realizace projektu je ukončena a projekt se v současnosti nachází již pouze ve fázi doprodeje posledních zbývajících jednotek a souvisejícího příslušenství.

K datu vyhotovení této zprávy jsou z celkového počtu 117 jednotek prodány nebo rezervovány všechny s výjimkou posledních jednotek určených k doprodeji, resp. dokončuje se jejich smluvní zajištění. Rovněž zbývajících parkovacích stání jsou předmětem vysokého zájmu a jejich doprodej je očekáván v návaznosti na dokončení prodeje posledních jednotek.

Celkový očekávaný výnos projektu se podle aktuální prodejní evidence pohybuje přibližně na úrovni 0,98 mld. Kč bez DPH. Financování projektu externím úvěrem poskytnutým společností TRINITY BANK a.s. bylo již splaceno.

V dalším období se nepředpokládají žádné významné změny projektu mimo dokončení doprodeje zbývajícího majetku.

Developerský projekt „Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28“

V aktivech společnosti se nachází rozpracovaný developerský projekt **„Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28“**.

K datu 30. 6. 2026 byla kompletně dokončena hrubá stavba objektu a stavební realizace přešla do fáze dokončovacích prací. V současnosti probíhají zejména dokončovací práce uvnitř objektu, instalace a kompletace jednotlivých profesí a příprava stavby na kolaudaci a následné předávání jednotek klientům. Kolaudace projektu je předpokládána na přelomu 3. a 4. čtvrtletí 2026. Oproti původnímu harmonogramu tak došlo v průběhu realizace k mírnému časovému posunu v důsledku souběhu negativních vlivů v průběhu výstavby. Dotčení klienti byli o této skutečnosti informováni a v návaznosti na aktualizovaný harmonogram probíhá, resp. bude dokončeno uzavírání dodatků ke smluvní dokumentaci upravujících termíny dokončení a předání jednotek.

Projekt současně vykazuje velmi vysokou míru předprodeje. Všechny jednotky jsou aktuálně prodány nebo rezervovány, a projekt se tak z obchodního hlediska nachází již ve fázi dokončování smluvního zajištění jednotlivých prodejů.

V průběhu sledovaného období probíhá rovněž uzavírání dodatků ke smluvní dokumentaci, které kromě aktualizace termínů reflektují také dodatečné prodeje a změny sklepů a parkovacích stání v návaznosti na změnu stavby před dokončením. Struktura konečných výnosů projektu se proto ještě průběžně aktualizuje.

Celkové předpokládané náklady projektu zůstávají beze změny oproti poslední schválené ekonomice projektu. Podle aktuální prodejní evidence činí současný předpoklad výnosů z prodeje jednotek a k nim aktuálně přiřazeného příslušenství přibližně 473,5 mil. Kč bez DPH. Tato hodnota je však vzhledem k právě probíhajícímu uzavírání dodatků, dodatečným prodejům a změnám v přiřazení sklepů a parkovacích stání stále provozní a může se do dokončení smluvního procesu dále měnit. Definitivní výši očekávaných výnosů bude možné stanovit po dokončení uvedeného procesu.

S ohledem na vysokou míru předprodeje projekt nadále nevyžaduje standardní externí bankovní financování, přičemž případné dodatečné potřeby prostředků lze podle interních kalkulací krýt z vlastních zdrojů Fondu.

V období mezi 30. 6. 2026 a dnem sestavení této pololetní finanční zprávy nenastaly žádné jiné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní finanční zprávy.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona ZISIF Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z Investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo dle ZISIF ziskem po zdanění ve výši 287 465 tis. Kč^{*)}.

Finanční kondice Fondu k 30. 6. 2026 je zřejmá z níže uvedených údajů v tis. Kč výkazu Rozvaha^{*)}.

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	75 126	0
Krátkodobá aktiva	674 997	100
Aktiva celkem	750 123	100

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	339 926	0
Dlouhodobé závazky	37 238	0
Krátkodobé závazky	372 959	0
Pasiva celkem	750 123	100

^{*)} Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce Fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům.

Položka čistá aktiva Fondu je vykazována v návaznosti na implementaci Mezinárodních účetních standardů. Tato čistá aktiva jsou z pohledu Mezinárodních účetních standardů cizím zdrojem v návaznosti na právo zpětného odkupu zaručené statutem Fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích k 30. 6. 2026 v tis. Kč^{*)}.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Celková aktiva Fondu	1 515 420	750 223	100,00 %	-50,49 %
Peněžní prostředky	82 616	43 838	5,84 %	-46,94 %
Nemovitosti/nedokončené zásoby	1 250 184	566 886	75,57 %	-54,66 %

^{*)} Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce Fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF.

Majetkové účasti	178 428	75 126	10,01 %	-57,90 %
Ostatní aktiva	4 192	64 373	8,58 %	1 435,62 %

^{*)} Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce Fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF.

V portfoliu Fondu jsou převážně zásoby (nemovitosti ve výstavbě) a majetkové účasti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet je uveden v následující tabulce.

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 30. 6. 2026 (v tis. CZK)
Majetkové účasti	143 880	75 126
Zásoba	362 650	566 886

Jednotlivé investice do účastí, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu:

	Pořizovací cena (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 30. 6. 2026 (v tis. CZK)
AZ PROPERITY, s.r.o.	9 052	28 009
PROPERITY NS sever s.r.o.	134 828	47 117

Jednotlivé nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu:

Popis	Pořizovací cena (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 30. 6. 2026 (v tis. CZK)
projekt Nad arboretem – polyfunkční centrum	162 304	199 983
projekt Novostavba bytového domu Potamos - Rezidence Nové sady 28	197 522	363 659

Financování majetku

Následující tabulka vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k 30. 6. 2026 v tis. Kč^{*)}.

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	100
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Fondový kapitál dle ZISIF)	339 926	0
Dlouhodobé závazky	37 238	0
Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	372 959	0

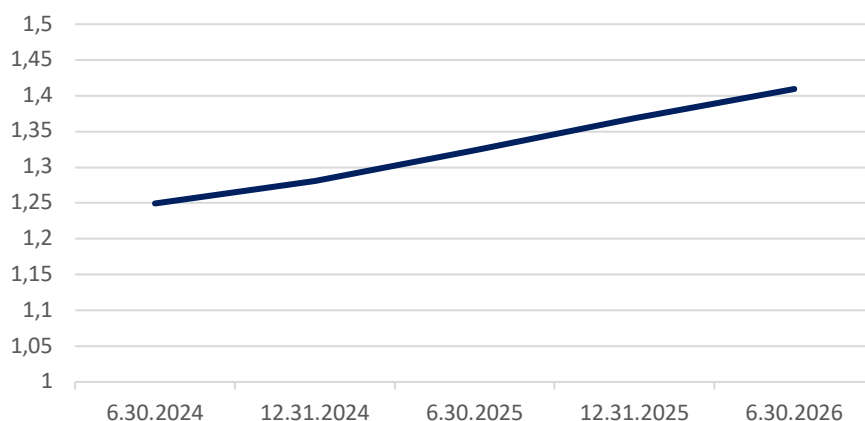
^{*)} Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce Fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF.

Na změně, tj. snížení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 287 465 tis. Kč a přeceněním majetku na reálnou hodnotu ve výši -304 097 tis. Kč.

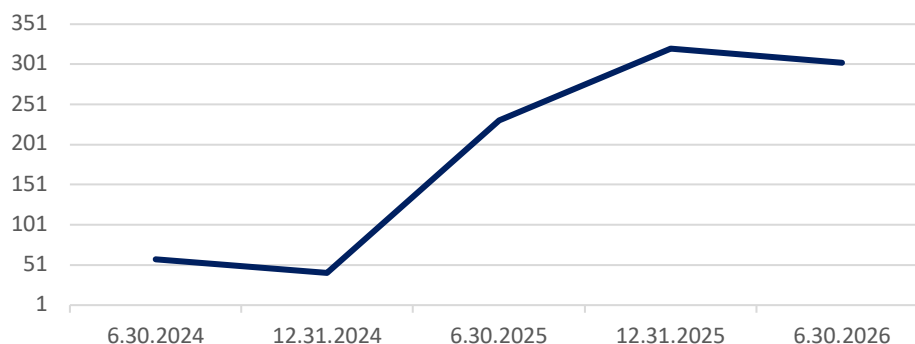
6. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

K datu:	30. 6. 2026	31. 12. 2025	30. 6. 2025
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000	1,0000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	339 926 042	356 558 131	266 011 194
Počet emitovaných investičních akcií tř. VIA v oběhu (ks):	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 VIA (Kč):	302,8437	320,5460	231,1708
Počet emitovaných investičních akcií tř. PIA v oběhu (ks):	26 310 249	26 310 249	26 310 249
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 PIA (Kč):	1,4094	1,3687	1,3242

Vývoj hodnoty investiční akcie PIA



Vývoj hodnoty investiční akcie VIA



7. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

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

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období jde o riziko plynoucí z nízké diverzifikace portfolia, které bude fond omezovat jak prostřednictvím akvizice dalších developerských projektů v různé fázi připravenosti a realizace, tak prostřednictvím aktivního řízení developerských projektů v majetku fondu smluvními manažery. Dalším rizikem může být potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí a developerských projektů realizovaných v rámci svého majetku, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií nebo příplatků do investičního fondového kapitálu, případně i externím financováním.

Řízení rizik

Nejvýznamnější rizika, kterým je Emitent vystaven v souvislosti s jeho investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou uvedena ve statutu.

Tržní riziko

Emitent v souladu se svojí investiční strategií definovanou statutem investuje do nemovitostí, nemovitostních společností, poskytnutých úvěrů, dluhopisů, postoupených pohledávek a ostatních aktiv. S těmito aktivy je spojeno tržní riziko, tedy riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržní ceny (zejména jejího poklesu) v reakci na změnu nabídky a poptávky po těchto aktivech či v důsledku změny jiných ekonomických veličin. Součástí tržního rizika je také úrokové a měnové riziko. Úrokové riziko představuje riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržních úrokových sazeb, které mohou mít vliv na úrokové výnosy či úrokové náklady, případně na ocenění aktiv Emitenta. Měnové riziko je rizikem ztráty v důsledku změny měnových kurzů.

Tržní riziko je řízeno v souladu se statutem pečlivým výběrem jednotlivých aktiv v rámci investičního procesu a jejich následným monitoringem s ohledem na případné změny tržních podmínek.

Úvěrové riziko

Emitent je vystaven úvěrovému riziku v důsledku poskytování úvěrů a zápůjček, investic do dluhopisů, investic do postoupených pohledávek a z pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu. Úvěrové riziko představuje riziko ztráty, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala, a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko je vyhodnocováno při vzniku úvěrového vztahu v rámci investičního procesu a pak následně v průběhu jeho trvání.

Riziko protistrany

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko protistrany vyplývající z vypořádání transakce je vyhodnocováno v rámci investičního procesu u každé transakce v případě potřeby jsou využívány nástroje pro snížení rizika (vypořádání přes advokátní úschovu, ručení atd.).

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity představuje riziko, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Emitentovi mohou vznikat závazky z investiční činnosti (vypořádání transakcí s aktivy, splátky přijatých úvěrů v důsledku externího financování), provozní činnosti (úhrada odměn za obhospodařování a administraci, poplatky depozitáři, náklady na znalce, auditory atd.) a závazky vůči investorům v důsledku zpětných odkupů.

Emitent investuje do aktiv dle investiční strategie definované jeho statutem. Jednotlivá aktiva držená Emitentem mohou mít různou likviditu, přičemž aktiva neobchodovaná na veřejných trzích mohou být nelikvidní. Emitent je tak vystaven riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek. Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky vůči investorům z titulu zpětných odkupů a závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které Emitent může využívat na financování svých investičních aktivit.

Riziko koncentrace

Emitent v souladu se svojí investiční strategií definovanou statutem investuje primárně do nemovitostí a nemovitostních společností. Budoucí vývoj Emitenta je tak přímo spjat s vývojem nemovitostního trhu v České republice, přičemž tato koncentrace může Emitenta vystavit významným ztrátám (zejména v případě propadu cen nemovitostí), přestože obecné podmínky v ekonomice mohou být příznivé.

Riziko pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta na základě statutu využívat pákového efektu prostřednictvím přijatých úvěrů a zápůjček hrozí Emitentovi riziko vyšších ztrát v důsledku multiplikace investice, než kdyby pákový efekt při svých investicích nepoužíval (současně má Emitent možnost dosáhnout vyšších výnosů z investic, než kdyby pákový efekt nevyužíval).

Riziko spojené s využíváním pákového efektu je průběžně vyhodnocováno a maximální výše pákového efektu je zakotvena ve statutu Emitenta prostřednictvím limitu na maximálně 3000 % fondového kapitálu.

Ostatní rizika

Mezi ostatní rizika, kterým může být Emitent vystaven, patří riziko stavebních vad (znehodnocení nemovitého majetku drženého v majetku či pořizovaného výstavbou v důsledku stavebních vad), riziko poškození aktiv v majetku Emitenta v důsledku živelních katastrof (povodně, požáry atd.), riziko právních vad vážnoucích na nemovitostech, riziko spojené s pronájmem nemovitostí či regulatorní riziko (zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu).

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat.

8. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv TILLER IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu věnovat pozornost k podstatě vztahu TILLER IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 ZISIF investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, TILLER IS. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a TILLER IS se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: Národní stavební centrum s.r.o.
IČO: 469 65 106
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: PROPERITY Salaso, s.r.o.
IČO: 022 01 411
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: PROPERITY, s.r.o.
IČO: 255 78 251
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: AZ PROPERITY, s.r.o.
IČO: 277 43 543
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: PROPERITY DORADO, a.s.
IČO: 277 58 745
Sídlo: Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	PROPERITY Meander, s.r.o.
IČO:	277 23 321
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	KM PROPERITY, s.r.o.
IČO:	282 94 254
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY rezidence, s.r.o.
IČO:	036 77 079
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY vici s.r.o.
IČO:	066 34 770
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	BAVORSKÝ DVŮR s.r.o.
IČO:	070 70 241
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY FACILITY MANAGEMENT s.r.o
IČO:	077 88 266
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 40 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY real s.r.o.
IČO:	082 37 581
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY NS sever s.r.o.
IČO:	082 40 884
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY BONDS s.r.o.
IČO:	211 49 861
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	PROPERITY ENERGO s.r.o.
IČO:	078 58 302
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 40 % podílu na základním kapitálu

V rozhodném období 1. 1. – 30. 6. 2026 Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

<u>Protistrana</u>	<u>Smluvní typ</u>	<u>Datum uzavření</u>	<u>Plnění poskytované</u>	<u>Plnění obdržené</u>
Jiří Maršálek	Smlouva o zápůjčce	31. 12. 2025	Úrok	Zápůjčka
Jiří Maršálek	Smlouva o smlouvě budoucí smlouvě o převodu podílu PROPERITY NS sever s.r.o.	23. 12. 2024	Kupní cena	Podíl
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	1. 1. 2021	Úrok	Úvěr

V rozhodném období 1. 1. – 30. 6. 2026 Fond nerealizoval jiné významné transakce se spřízněnými osobami.

<u>Protistrana</u>	<u>Smluvní typ</u>	<u>Datum uzavření</u>	<u>Plnění poskytované</u>	<u>Plnění obdržené</u>
Jiří Maršálek	Smlouva o smlouvě budoucí smlouvě o převodu podílu BAVORSKÝ DVŮR s.r.o.	9. 6. 2026	Kupní cena	Podíl

9. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 29. června 2026 přijala svým rozhodnutím zejména tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledek hospodaření Fondu za rok 2025
- Projednala výroční zprávu Fondu za rok 2025 včetně zprávy o vztazích
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2026
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2025

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným změnám statutu Fondu. Během sledovaného období nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

10. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2026):

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Podíl na ZK
AZ PROPERITY, s.r.o.	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit a realitním zprostředkováním.	100 %
PROPERITY NS sever s.r.o.	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	Společnost se zabývá poskytováním služeb v oblasti realit.	100 %

Číselné údaje

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část).

Součástí této pololetní finanční zprávy jsou číselné údaje a informace o hospodaření Emitenta v rozsahu:

- Výkaz o finanční pozici,
- Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku,
- Výkaz peněžních toků,
- Výkaz změn vlastního kapitálu a
- Vybrané vysvětlující poznámky.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil pro sestavení účetních výkazů postupy upravené mezinárodními účetními standardy IAS 34.

Předložené údaje pro účely pololetní zprávy nepodléhají auditu, ani nejsou nezávislým auditorem přezkoumány.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční pozici konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2025**
- **Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu peněžních toků 6 měsíců počínaje lednem do června 2025, sestaveny dle IFRS**

Mezitímní účetní závěrka Fondu

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2026 do 30. 06. 2026

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz o finanční pozici (ROZVAHA) - NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2026

tis. Kč	Pozn.	30. 06. 2026	31. 12. 2025
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.1	43 738	82 516
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		75 126	178 428
<i>Majetkové účasti</i>	7.2	75 126	178 428
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		64 373	4 192
<i>Obchodní pohledávky</i>	7.3	-	2 013
<i>Ostatní pohledávky</i>	7.3	64 373	2 179
Zásoby	7.4	378 381	802 110
Aktiva investiční celkem		561 618	1 067 246
Aktiva celkem		561 718	1 067 346
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	7.8	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		2 139	96 375
<i>Přijaté zápůjčky/úvěry</i>	7.5	2 139	96 375
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		398 633	1 039 983
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	7.6	66 175	257 569
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	7.7	317 396	771 559
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	8.6	15 062	10 855
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.8	160 846	-69 112
Závazky investiční celkem		561 618	1 067 246
Pasíva celkem		561 718	1 067 346

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

VÝKAZ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU - NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2026

tis. Kč	Pozn.	1-6/2026	1-6/2025
<u>Výkaz výsledku</u>			
Zisk/ztráta z prodeje zásob	8.1	245 700	1 074
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku	8.2	352	16 577
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	8.3	1 320	540
Náklady na poplatky a provize	8.4	-96	-1 191
Poplatky depozitáři	8.5	-220	-210
Obhospodařování a administrace	8.5	-966	-966
Náklady na audit	8.5	-133	-133
Právní a notářské služby	8.5	-390	-186
Ostatní správní náklady	8.5	-655	-441
Ostatní náklady	8.5	-903	-286
Opravné položky k zásobám	7.4	109	26
Zisk (ztráta) před zdaněním		244 118	14 804
Daň z příjmů	8.6	-14 160	-1 474
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		229 958	13 330
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		229 958	13 330
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do hospodářského výsledku</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		229 958	13 330
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků - NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2026

tis. Kč	Poznámka	1-6/2026	1-6/2025
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		229 958	13 330
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	8.6	14 160	1 474
Úrokové výnosy	8.2	-926	-
Úrokové náklady	8.2	1 678	3 087
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	8.2	102 896	-19 664
Výnosy z dividend	8.2	-104 000	-
Opravná položka k zásobám	7.4	-109	-26
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	7.3	-67 182	-2 173
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	7.6, 7.7	-505 557	221 773
Změna stavu zásob	7.4	424 487	-172 222
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		95 405	45 579
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje na pořízení majetkových účastí	7.2, 7.3, 7.7	-140 000	-
Příjmy z majetkových účastí (dividendy)	7.2, 7.6	111 000	-
Přijaté úroky		926	-
Placené daně ze zisku	8.6	-9 953	-
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků před vlivem financování		-38 027	-
Peněžní toky z finanční činnosti			
Změna stavu přijatých úvěrů a zápůjček	7.5	-80 738	923
Zaplacené úroky	7.5	-15 418	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-96 156	923
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		-38 778	46 502
Peněžní prostředky na začátku roku	7.1	82 616	16 914
Peněžní prostředky na konci roku	7.1	43 838	63 416

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu - NEAUDITOVANÝ

k 30. červnu 2026

tis. Kč	30. 06. 2026		31. 12. 2025	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	100	-
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 30. červnu		-	100	-

Příloha mezitímní účetní závěrky

1. Všeobecné informace

PROPERITY FUND SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Obchodní firma:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodního rejstříku:	19. 9. 2019
Identifikační číslo:	085 31 641
DIČ:	CZ08531641
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8240
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF
Účetní období:	01. 01. 2026 – 30. 06. 2026

Fond byl dne 20. 8. 2019 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek. Investiční akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „Investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „Neinvestiční část Fondu“). Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Fond bude investovat zejména do účastí, zejména v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Informace o depozitáři:

Depozitářem Fondu je CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Informace o statutárních a kontrolních orgánech Fondu:**Statutární orgán – představenstvo**

Člen představenstva:	TILLER investiční společnost a.s., den vzniku členství 1. 9. 2024
IČO:	086 08 733
Sídlo:	Karolinská 707/7, Praha 8, PSČ 186 00
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc., zmocněný zástupce
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Radek Hub, zmocněný zástupce

Kontrolní orgán – dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	Ing. Jiří Maršálek, den vzniku členství 20. 11. 2020
--------------------	--

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je od 1. 9. 2024 společnost TILLER investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“ nebo „Obhospodařovatel“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu s účinností ke dni 1. 9. 2024 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 1. 11. 2024 společnost Winstor investiční společnost a.s. (dále jako „Administrátor“).

Organizační struktura

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován TILLER investiční společností a.s., která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 2. 9. 2024 byla obhospodařovatelem Fondu TILLER investiční společnost a.s., a to s účinností od 1. 9. 2024, tj. od vzniku funkce TILLER investiční společnost a.s. jako člena statutárního orgánu Fondu. Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2026 a končící 30. června 2026 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

Mezitímní účetní závěrka byla zpracována k datu 30. 06. 2026, za účetní období od 1. 1. 2026 do 30. 06. 2026 (dále též „účetní období“).

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.2.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která jsou účinná v běžném období

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této mezitímní účetní závěrky:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

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

K datu schválení této mezitímní účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Změny týkající se možnosti oceňování reálnou hodnotou v IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydané v červnu 2026 s účinností od 1.1.2027).
- IFRS 20 Regulační aktiva a regulační závazky (vydáno v květnu 2026, s účinností od 1.1.2029)

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

2.3. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do hospodářského výsledku. Žádný z dceřiných podniků Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. Fond tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

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

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

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

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

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

Exit strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V rámci exitové strategie výnosnost a vhodnost investic je postavena na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společnosti představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována primárně v dlouhodobém investičním horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.

Část investic prostřednictvím obchodních podílů je cílováno na realitní trh, a to především do oblasti developmentu. Již při akvizici jsou hodnoceny investiční plány společnosti a jejich výnosnost a možný dopad na výnosnost Fondu. U všech investic tohoto typu je počítáno s dlouhodobým investičním horizontem z hlediska charakteristiky realitního trhu. Během této doby je plánováno, že dojde k realizaci developerských aktivit a následnému prodeji. Aktivita v rámci cílových obchodních podílů jsou pravidelně revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností

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

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

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

3. Používané účetní metody

Mezitimní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitimního účetního období nedošlo ke změně aplikovaných účetních pravidel.

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacen za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících k datu mezitimní účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění různých kategorií vstupů. Rozhodnutí o použití metod, rozhodnutí o volbě vstupů a úpravy těchto vstupů vyžadují úsudek, který může mít vliv na výsledek ocenění.

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

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

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

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

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn v bodě 7.8, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

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

4.3 Nařízení o taxonomii

Dle § 32g ZoÚ a v souladu s článkem 8 Nařízení o taxonomii Fond nemá povinnost vyhotovovat zprávu o udržitelnosti.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. Vykazování podle segmentů

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků přímo či nepřímo, prostřednictvím majetkových účastí, do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této mezitímní účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

7. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

7.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Zůstatky na běžných účtech – investiční	43 738	82 516
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 838	82 616

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

Fond drží své peníze u České spořitelny, a. s., Fio banky, a.s., Trinity Bank a.s. a J&T Banky, a.s. Dle ratingové agentury Moody's Investors Service dosahuje Česká spořitelna ratingu přibližně na úrovni A1 se stabilním výhledem a J&T Banka ratingu Baa2 se stabilním výhledem. Fio banka, a.s. a Trinity Bank a.s. bez přiděleného mezinárodního ratingu.

7.2 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do hospodářského výsledku. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do hospodářského výsledku oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností byly k datu mezitímní účetní závěrky přeceněny na reálnou hodnotu, tj. k 30.6.2026.

30. 06. 2026				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	28 009	18 957
PROPERITY NS sever s.r.o.	082 40 884	ČR	100 %	134 828	47 117	-87 711
Celkem				143 880	75 126	-68 754

31. 12. 2025				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	27 109	18 057
PROPERITY NS sever s.r.o.	082 40 884	ČR	100 %	134 828	151 319	16 491
Celkem				143 880	178 428	34 548

V minulém období došlo k nákupu majetkové účasti PROPERITY NS sever s.r.o. Ve sledovaném období bylo rozhodnuto o výplatě podílu na zisku z majetkové účasti PROPERITY NS sever s.r.o. ve výši 104 000 tis. Kč a o vyplacení zálohy na podíl na zisku ve výši 7 000 tis. Kč, která je vykázána v rámci položky Obchodní závazky a jiné závazky.

Současně ve sledovaném období došlo k částečné úhradě závazku za pořízení majetkové účasti PROPERITY NS sever s.r.o. ve výši 80 000 tis. Kč a úhradě zálohy ve výši 60 000 tis. Kč vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu Bavorský dvůr s.r.o.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2026	Vliv přeměny	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30. 06. 2026
AZ PROPERITY, s.r.o.	27 109	-	-	-	-	900	-	-	28 009
PROPERITY NS sever s.r.o.	151 319	-	-	-	104 000	-104 202	-104 000	-	47 117
CELKEM	178 428	-	-	-	104 000	-103 302	-104 000	-	75 126

7.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Odběratelé	-	2 013
Poskytnuté zálohy	64 160	1 559
Jiné pohledávky	213	620
Celkem	64 373	4 192

Jiné pohledávky představují ke konci sledovaného období a ke konci minulého období pohledávky určené k přefakturaci. Poskytnuté zálohy představují ke konci sledovaného období poskytnuté zálohy k projektu Nad Arborem ve výši 4 160 tis. Kč a zálohu vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu Bavorský dvůr s.r.o. ve výši 60 000 tis. Kč.

7.4 Zásoby

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

K datu mezitímní účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u některých nemovitostí bylo shledáno snížení hodnoty, které bylo ve výkazu o úplném výsledku vykázáno v položce „Snížení hodnoty zásob“.

Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního období nebo k datu mezitimní účetní závěrky.

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

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 824	2 824
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svratouch	-	-
Pořizovací hodnota zásob – projekt Nad Arborettem	178 035	671 069
Pořizovací hodnota zásob – projekt POTAMOS	197 522	128 326
Snížení hodnoty zásob	-	-109
Celkem	378 381	802 110

Projekt Nad Arborettem je ve fázi doprodeje. Projekt POTAMOS je ve fázi realizace, který fond převzal vlivem přeměny.

V průběhu sledovaného období byly do hodnoty zásob zahrnuty výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí ve výši 649 tis. Kč (2025: 42 846 tis. Kč).

7.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2026
splatné do 1 roku	2 139	31 192
splatné od 1 roku do 5 let	-	65 183
Celkem přijaté zápůjčky	2 139	96 375
z toho jistina	5	80 743
z toho úroky	2 134	15 226
Přecenění na reálnou hodnotu	-	406
Celkem reálná hodnota	2 139	96 375

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2026	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 06. 2026
Přijaté úvěry a zápůjčky od spřízněných stran	96 375	-406	-	-	2 327	-96 157	-	2 139
CELKEM	96 375	-406	-	-	2 327	-96 157	-	2 139

7.6 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Dodavatelé	50 686	135 669
Dohadné účty pasivní	780	19 663
Daňové závazky	2 587	17 119
Jiné závazky	12 122	85 118
Celkem	66 175	257 569

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 20 448 tis. Kč, pozastávky ve výši 30 238 tis. Kč, které jsou splatné v období od 1 roku do 5 let.

Dohadné účty pasivní se skládají z dohadu na audit ve výši 133 tis. Kč, znalecké posudky ve výši 175 tis. Kč a nevyúčtované dodávky ve výši 472 tis. Kč.

Daňové závazky ve sledovaném i minulém účetním období představují závazek za Finančním úřadem z titulu daně z přidané hodnoty.

Jiné závazky ve sledovaném období plynou z titulu mylné platby ve výši 8 tis. Kč, z nesplacené části obchodního podílu PROPERITY NS sever s.r.o. ve výši 5 114 tis. Kč a zálohy na výplatu dividendy od PROPERITY NS Sever s.r.o. ve výši 7 000 tis. Kč.

7.7 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Přijaté zálohy – projekt Nad Arboretem	101 094	610 854
Přijaté zálohy – projekt POTAMOS	216 302	160 705
Celkem	317 396	771 559

Přijaté zálohy představují zálohy na budoucí prodeje zásob (nemovitostí) po dokončení jednotlivých projektů.

Níže uvedená tabulka představuje sesouhlasení smluvních závazků ze smluv se zákazníky:

tis. Kč	2026
Počáteční stav k 1.1.	771 559
Přijaté zálohy	559 473
Vyúčtované přijaté zálohy	-1 013 636
Končený stav k 30.06.	317 396

7.8 Zakladatelské a investiční akcie

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

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;

- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF;
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu Fondu a poslední výroční zprávy.

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

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

Prioritní investice akcie Fondu jsou od 9. 2. 2021 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami Fondu na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu Fondu a poslední výroční zprávy.

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

V celých jednotkách	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Hodnota investiční akcie PIA	1,4094	1,3687
Hodnota investiční akcie VIA	302,8437	320,5460
Počet investičních akcií PIA na začátku období	26 310 249	26 310 249
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	26 310 249	26 310 249
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 000 000	1 000 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	1 000 000	1 000 000

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

tis. Kč	30. 06. 2026		31. 12. 2025	
	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu před přeměnou	-69 112	-	-195 558	-
Vliv přeměny	-	-	-143 817	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu po přeměně	-69 112	-	-339 375	-
Příjem z investičních akcií	-	-	-	-
Splacení investičních akcií	-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi	-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	229 958	-	270 263	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu	160 846	-	-69 112	-

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) k 30. červnu 2026

	Pozn.	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		160 846	-69 112
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		204 236	508 333
Výpůjční náklady		-15 731	-60 368
Odložená daň		-9 425	-22 404
Snížení hodnoty zásob		-	109
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		339 926	356 558

8. Komentáře k Výkazu o úplném výsledku

8.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Tržby z prodeje zásob	745 578	2 817
Náklady na prodané zásoby	-499 878	-1 743
Celkem	245 700	1 074

Tržby z prodeje zásob jsou tvořeny tržbami z prodeje projektu Nad Arboretem.

Výnosy byly ve Výkazu o výsledku a ostatního úplného výsledku vykázány k datu převodu kontroly jednotek na kupujícího, a to k datu právních účinků vkladu na katastr nemovitostí nebo na základě předávacího protokolu o předání nemovitosti.

8.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Změny z přecenění finančních nástrojů	-102 896	19 664
Poskytnuté a přijaté úvěry a zápůjčky	-	645
Majetkové účasti	-103 302	19 019
Přijaté úvěry a zápůjčky	406	-
Výnosy z dividend z toho:	104 000	-
Majetkové účasti	104 000	-
Výnosové úroky z toho:	926	-
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	926	-
Nákladové úroky z toho:	-1 678	-3 087
Přijaté úvěry	-1 678	-3 087
Celkem	352	16 577

8.3 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

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

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

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	1 320	540
Celkem	1 320	540

8.4 Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky z běžného účtu ve výši 19 tis. Kč (1-6/2025: 19 tis. Kč), poplatek za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 0 tis. Kč (1-6/2025: 962 tis. Kč), ostatní daně a poplatky ve výši 77 tis. Kč (1-6/2025: 50 tis. Kč) a náklady na zprostředkování ve výši 0 tis. Kč (1-6/2025: 160 tis. Kč).

8.5 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Služby depozitáře	-220	-210
Odměna za obhospodařování a administraci	-966	-966
Náklady na audit	-133	-133
Právní a notářské služby	-390	-186
Ostatní správní náklady	-655	-441
Ostatní náklady	-903	-286
Celkem	-3 267	-2 222

Ostatní správní náklady tvoří především náklady na posudky ve výši 175 tis. Kč (1-6/2025: 149 tis. Kč), poradenské služby ve výši 477 tis. Kč (1-6/2025: 282 tis. Kč), smluvní pokuty a úroky z prodlení ve výši -7 tis. Kč a služby správy a úschovy akcií ve výši 10 tis. Kč (1-6/2025: 10 tis. Kč).

Ostatní náklady jsou tvořeny daní z nemovitých věcí ve výši 130 tis. Kč (1-6/2025: 72 tis. Kč), spotřebou energií ve výši 601 tis. Kč (1-6/2025: -42 tis. Kč) a marketingovými a provizními náklady ve výši 172 tis. Kč (1-6/2025: 256 tis. Kč).

8.6 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-14 513	-
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-1 873	-
Odložená daň (sazba 5 %)	2 226	-1 474
Daňový náklad celkem	-14 160	-1 474

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 14 513 tis. Kč poníženou o zaplacené zálohy na DPPO ve výši 238 tis. Kč.

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Zisk (ztráta) před zdaněním	244 118	-14 682
Přičitatelné položky	46 849	-
Odčitatelné položky	-698	-19 664
Základ daně před odečtem daňové ztráty	290 269	-34 247
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	290 269	-34 346
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	14 513	-
Daň celkem	14 513	-

Pro výpočet efektivní daňové sazby se používá zisk před zdaněním dle české legislativy.

tis. Kč	1-6/2026	1-6/2025
Daňový náklad	14 513	-
Zisk (ztráta) před zdaněním	288 647	-34 346
Efektivní daňová sazba	5,03 %	-

Odložená daň

tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – výpůjční náklady	15 731	60 368
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – opravné položky k zásobám	-	-109
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – celkem	15 731	60 259
Výše odložené daně (5 %)	-787	-3 013
Zúčtování odložené daně z fúze	-	-1 395
Odložená daň vykázaná ve výsledku hospodaření	2 226	-1 142

9. Transakce se spřízněnými osobami**9.1 Osoby ovládající**

Vlastníkem Fondu je Ing. Jiří Maršálek, který 100 000 ks zakladatelských akcií, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech.

9.2 Osoby ovládané

Za spřízněné osoby jsou mimo jiné považovány dceřiné společnosti AZ PROPERITY, s.r.o. a PROPERITY NS sever s.r.o.

9.3 Uskutečněné transakce ve sledovaném období

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na tržních podmínkách shodných s transakcemi s nezávislými stranami.

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

Poskytnuté úvěry a zápůjčky spřízněným osobám Fondu a úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami.

Přijaté úvěry a zápůjčky od spřízněných osob Fondu a úrokový náklad plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období evidoval přijaté úvěry a zápůjčky od sesterské společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251 a od Ing. Jiřího Maršálka.

Reálná hodnota přijatých úvěrů a zápůjček od spřízněných osob k 30. červnu 2026 dosahovala 2 139 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 96 375 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z těchto zápůjček za sledované období činil 1 678 tis. Kč a úrokový náklad považovaný za výpůjční náklady ve výši 649 tis. Kč (v roce 1-6/2025: 3 901 tis. Kč).

(b) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

K 30. červnu 2026 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněných stran, sesterské společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251 ve výši 1 320 tis. Kč (v roce 2024: 1 510 tis. Kč).

(c) Přijaté dividendy z majetkových účastí

K 30. červnu 2026 Fond vykazuje výnos z dividendy ve výši 104 000 tis. Kč a přijatou zálohu na podíl na zisku ve výši 7 000 tis. Kč od společnosti PROPERITY NS sever s.r.o.

Úvěry, zápůjčky a jiné:

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný ve výsledku hospodaření	Ztráta vykázaná ve výsledku hospodaření
Smlouva o úvěru od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše úvěru 2 139 tis. Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2026	01.01.2021	-	2 139	-	-
Smlouva o zápůjčce od Ing. Jiří Maršálek, výše úvěru 52 186 tis. Kč, úroková sazba 10 % p. a., splatnost 30.6. 2027	31.12.2025	-	-	-	1 500
Smlouva o zápůjčce společnosti PROPERITY, s.r.o., úvěrový rámec 60 000 tis. Kč, úroková sazba 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	16. 3. 2022	-	-	-	827
Smlouva o převodu obchodního podílu PROPERITY NS sever s.r.o. od Ing. Jiří Maršálek	17. 9. 2025	-	5 114	-	-
Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu Bavorský dvůr s.r.o. os Ing. Jiří Maršálek	9. 6. 2026	-	60 000	-	-
Rozhodnutí o výplatě podílu na zisku	3. 6. 2026	-	-	104 000	-
Rozhodnutí o výplatě zálohy na podíl na zisku	30. 6. 2026	-	7 000	-	-

Závazek z titulu převodu obchodního podílu PROPERITY NS sever s.r.o. od Ing. Jiřího Maršálka činí zbylý závazek celkové kupní ceny.

9.4 Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za 1-6/2026 činily 576 tis. Kč (1-6/2025: 576 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku.

Členům dozorčí rady nebyla vyplacena jakákoliv odměna.

10. Řízení rizik

Řízení rizik Fondu je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu.

Fond je v rámci své činnosti vystaven zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a zápůjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Součet všech úvěrů a zápůjček na účet Fondu nesmí přesáhnout 3 000 % hodnoty investičního fondového kapitálu.

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

10.1 Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	Česká spořitelna a.s.	36 541	6,50 %
běžné účty	kreditní	Fio banka, a.s.	6	0,00 %
běžné účty	kreditní	Trinity Bank a.s.	7 285	1,30 %
běžné účty	kreditní	J&T Banka a.s.	6	0,00 %

Běžné účty		Celkem	43 838	7,80 %
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	28 009	4,99 %
Obchodní podíly	tržní	PROPERITY NS sever s.r.o.	47 117	8,39 %
Obchodní podíly		Celkem	75 126	13,38 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní pohledávky + zálohy	64 373	11,46 %
nemovitosti	tržní	Zásoby – dev. projekty	378 381	67,36 %
Celkový součet			561 718	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Členění aktiv dle zeměpisných segmentů:

K 30. červnu 2026 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 838	43 838
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	75 126	75 126
Zásoby	378 381	378 381
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	64 373	64 373
Celkem aktiva	561 718	561 718
K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82 616	82 616
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	178 428	178 428
Zásoby	802 110	802 110
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	4 192	4 192
Celkem aktiva	1 067 346	1 067 346

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru:

tis. Kč	2026		2025	
	Dluhové	Majetkové	Dluhové	Majetkové
Vydané nefinančními institucemi	0	0	0	0
Kótované na burze v ČR	0	0	0	0
Kótované na jiném trhu CP	0	0	0	0
Nekótované	0	0	0	0

10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu**10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)**

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic do majetkových podílů ve společnostech, nemovitostí a ostatních aktiv. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Fond realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko. U Fondu jsou v pravidelných intervalech prováděny zátěžové testy investic Fondu s cílem analyzovat schopnost Fondu nést ztráty z tržního rizika.

Expozice Fondu vůči tržnímu riziku:

tis. Kč	2026	2025
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	75 126	178 428
Zásoby	378 381	802 110

Cenové riziko je rizikem ztráty Fondu v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Fondu způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv Fondu. Riziko je omezováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Fondu a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj.

Citlivost na volatilitu tržních cen:

tis. Kč	Expozice	+ 10 %	- 10 %
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	75 126	82 639	67 613
Investice do nemovitostí	378 381	416 219	340 543

10.2.2 Riziko nedostatečné likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Fond je v rámci své činnosti vystaven riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopen uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Fondu v požadovaném termínu, případně pouze za cenu ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu. Současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, které by mohly negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu:

K 30. červnu 2026 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 838	-	-	-	43 838
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	75 126	75 126
Zásoby	378 381	-	-	-	378 381
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	64 373	-	-	-	64 373
Celkem aktiva	486 592	0	0	75 126	561 718
Přijaté půjčky	2 139	-	-	-	2 139
Ostatní závazky	361 395	37 238	-	-	398 633
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	160 846	160 846
Celkem pasiva	363 534	37 238	-	160 946	561 718
Gap	123 058	-37 238	0	-85 820	0
Kumulativní gap	123 058	85 820	85 820	0	0

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82 616	-	-	-	82 616
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	178 428	178 428
Zásoby	802 110	-	-	-	802 110
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	4 192	-	-	-	4 192
Celkem aktiva	888 918	0	0	178 428	1 067 346
Přijaté půjčky	31 192	65 183	-	-	96 375
Ostatní závazky	1 003 217	36 305	461	-	1 039 983
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	-69 112	-69 112
Celkem pasiva	1 034 409	101 488	461	-69 012	1 067 346
Gap	-145 491	-101 488	-461	247 440	0
Kumulativní gap	-145 491	-246 979	-247 440	0	0

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	0	41 412	37 238	-	78 650
Přijaté úvěry nebankovní	10 %	2 139	-	-	2 139
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	317 396	-	-	317 396
Závazek z daně z přidané hodnoty	0	2 587	-	-	2 587
Celkem k 30. červnu 2026	0	363 534	37 238	0	400 772

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

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

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

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

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

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

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

10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Fond je tomuto riziku vystaven primárně z poskytnutých úvěrů, dluhopisů, postoupených pohledávek, pohledávek za bankami, kde má Fond uloženy peněžní prostředky, a ostatních pohledávek. Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelská prohlášení, směnky atd. V případě, že Fond poskytuje úvěr společnosti, ve které vlastní rozhodující podíl umožňující Fondu kontrolovat tuto společnost, nemusí být poskytnutý úvěr zajišťován standardními zajišťovacími nástroji, které jsou běžné u úvěrových vztahů mezi třetími, nepropojenými osobami.

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

tis. Kč	2026	2025
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 838	82 616
Obchodní a jiné pohledávky	64 373	4 192

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

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

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

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

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

10.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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

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

Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Fond neeviduje jinou měnu než CZK, a proto není vystaven měnovému riziku.

10.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Fondu v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Fondu či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Fondu z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Fondu na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

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

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

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

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti:

K 30. červnu 2026 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 838	-	-	-	43 838
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	75 126	75 126
Zásoby	378 381	-	-	-	378 381
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	64 373	-	-	-	64 373
Celkem aktiva	486 592	0	0	75 126	561 718
Přijaté půjčky	2 139	-	-	-	2 139
Ostatní závazky	361 395	37 238	-	-	398 633
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	160 846	160 846
Celkem pasiva	363 534	37 238	-	160 946	561 718
Gap	123 058	-37 238	0	-85 820	0
Kumulativní gap	123 058	85 820	85 820	0	0

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82 616	-	-	-	82 616
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	178 428	178 428
Zásoby	-	-	-	802 110	802 110
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	-	-	-	4 192	4 192
Celkem aktiva	82 616	0	0	984 730	1 067 346
Přijaté půjčky	96 375	-	-	-	96 375
Ostatní závazky	1 003 217	36 305	461	-	1 039 983
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	-69 112	-69 112
Celkem pasiva	1 099 592	36 305	461	-69 012	1 067 346
Gap	-1 016 976	-36 305	-461	1 053 742	0
Kumulativní gap	-1 016 976	1 053 281	-1 053 742	0	0

10.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

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

10.2.15 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omezováno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

10.2.16 Politické riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Mezi primární politická rizika patří geopolitické napětí (obchodní války mezi USA a Čínou, spor o Tchaj-wan) a probíhající válečné konflikty (Rusko-ukrajinská válka, Izraelsko-palestinský konflikt). Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích, vč. měnových kurzů, další zvýšení inflace, omezení exportu v důsledku restrikcí).

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

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

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

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

10.2.19 Riziko protistrany (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Fondu, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

10.2.22 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze statutu Fondu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

11. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiv a závazků, které jsou obchodovány na aktivních trzích (např. na veřejných trzích obchodované deriváty a cenné papíry) je stanovena za využití kótovaných cen, pokud jsou k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací. Reálná hodnota aktiv a závazků, u kterých kótovaná cena na aktivním trhu není k dispozici se stanoví pomocí oceňovacích metod, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce. Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících k datu mezitímní účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují:

- Modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků
- Substanční metodu ocenění podniku s přeceněním aktiv a závazků podniku na reálnou hodnotu
- Výnosové metody ocenění nemovitostí
- Porovnávací metody ocenění nemovitostí
- Reziduální metoda ocenění nemovitostí

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates)
- úvěrové marže (credit spreads),
- jednotkové ceny srovnatelných nemovitostí,
- tržní výnosy nemovitostí a jejich náklady,
- náklady rekonstrukce/dostavby nemovitostní,
- úvěrová kvalita pohledávek

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, která odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 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 kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

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

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

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

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	43 838	-	43 838
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	75 126	75 126
Obchodní a jiné pohledávky	-	60 064	-	60 064
Celkem k 30.červnu	-	103 902	75 126	179 028
Závazky				
Půjčky a úvěry	-	-	2 139	2 139
Obchodní a jiné závazky	-	63 588	-	63 588
Celkem k 30.červnu	-	63 588	2 139	65 727

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	82 616	-	82 616
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	178 428	178 428
Obchodní a jiné pohledávky	-	4 192	-	4 192
Celkem k 31.prosinci	-	86 808	178 428	265 236
Závazky				
Půjčky a úvěry	-	-	96 375	96 375
Obchodní a jiné závazky	-	240 449	-	240 449
Celkem k 31.prosinci	-	-	336 824	336 824

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

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

Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2 a převody mezi úrovní 1 a úrovní 3

V průběhu roku 2026 ani 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2 ani úrovní 3.

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje: čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomocí diskontního faktoru odvozeného od kotovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

Závazky z přijatých úvěrů

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků úvěrů s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční pasiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kotované majetkové cenné papíry

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Nekotované majetkové cenné papíry/investice

Reálná hodnota nekotovaných majetkových cenných papírů je určena aplikací techniky diskontování předpokládaných budoucích peněžních toků. Předpoklad peněžních toků je odvozen z finančního plánu podniku odvozeného na základě strategické a finanční analýzy z tržních podmínek, kterým podnik v oboru své činnosti čelí. K diskontování jsou užity diskontní sazby zohledňující bezrizikové sazby a rizikové přírázky odpovídající dané investici.

V případě majetkových účastí na společnostech holdingového charakteru nebo společnostech jejichž hlavním účelem je zejména držba a správa určitých aktiv (zejm. nemovitosti) je užita substanční metoda ocenění s přeceněním jednotlivých aktiv a závazků na reálnou hodnotu.

Ostatní aktiva/pasiva

V případě ostatních položek ostatních aktiv/pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 06. 2026 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Naběhlé úroky/Dividendy	Prodej	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.
Aktiva										
Majetkové účasti	178 428	-103 302	0	0	104 000	0	0	-104 000	0	75 126
Celkem aktiva	178 428	-103 302	0	0	104 000	0	0	-104 000	0	75 126
Závazky										
Půjčky a úvěry	96 775	-406	0	0	2 327	-96 157	0	0	0	2 139
Celkem závazky	96 775	-406	0	0	2 327	-96 157	0	0	0	2 139

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva										
Majetkové účasti	76 079	15 184	0	87 165	0	0	0	0	0	178 428
Celkem aktiva	76 079	15 184	0	87 165	0	0	0	0	0	178 428
Závazky										
Půjčky a úvěry	736 789	1 834	0	39 357	48 826	-798 378	0	67 947	0	96 775
Celkem závazky	736 789	1 834	0	39 357	48 826	-798 378	0	67 947	0	96 775

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 30.6.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu AZ PROPERITY, s.r.o. (100 %)	2026: 28 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Tržní ocenění nemovitého majetku	2026: 39,85 mil Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní hodnota nemovitého majetku zvýšila
Investice do majetkového podílu PROPERITY NS sever s.r.o. (100 %)	2026: 47,1 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Změna tržního ocenění nemovitého majetku	2026: 46,91 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitého majetku zvýšila

Pro úplnost uvádíme i informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot dle požadavku ZISIF

Druh investice	Reálná hodnota k 30.6.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do projektu Nad Arboretem	2026: 200 mil. Kč	Ocenění dle nabídkových cen	Změna tržního ocenění nemovitého majetku	2026: 199,9 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitého majetku zvýšila
Investice do projektu Hippokrates	2026: 2,9 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nebytových prostorů Jednotková cena srovnatelných parkovacích stání	2026: 60 000 Kč/m2 38 580 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do projektu Svratouch	2026: 0,3 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Změna tržní hodnoty nemovitého majetku	2026: 220 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitostí zvýšila
Investice do projektu POTAMOS	2026: 363,7 mil. Kč	Výnosová metoda DCF	Změna předpokládaných nákladů výstavby Změna diskontní míry	2026: 147,3 mil. Kč 8,8 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: stavební náklady snížily a diskontní sazba snížila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících držitelům investičních akcií:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu AZ PROPERITY, s.r.o. (100 %)	Zvýšení tržního ocenění nemovitého majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,62 %.	Snížení tržního ocenění nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,62 %.
Investice do majetkového podílu PROPERITY NS sever,s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,93 %.	Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 3,93 %.
Investice do projektu Nad Arboretem	Zvýšení tržního ocenění nemovitěho majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5%	Snížení tržního ocenění nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5%
Investice do projektu Hippokrates	Zvýšení jednotkové prodejní ceny nebytových prostorů o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,7 %. Zvýšení jednotkové prodejní ceny parkovacích stání o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,3 %.	Snížení jednotkové prodejné ceny nebytových prostorů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,7%. Snížení jednotkové prodejné ceny parkovacích stání o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 4,2 %.
Investice do projektu Svratouch	Zvýšení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,9 %.	Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 4,9 %.
Investice do projektu POTAMOS	Snížení stavebních nákladů o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 9,2 %. Snížení diskontní sazby o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,3 %	Zvýšení stavebních nákladů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 9,2 %. Zvýšení diskontní sazby o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,3 %

12. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Fondu nadále zhodnocovat svůj majetek v souladu s investičními cíli a strategií vymezené ve statutu Fondu. Fond nadále plánuje upisovat veškeré druhy investičních akcií. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií Fondu. Výhled dalšího vývoje hospodaření Fondu je nadále ovlivňován zvýšenou geopolitickou, makroekonomickou a tržní nejistotou. Pokračující válečný konflikt na Ukrajině zůstává významným zdrojem rizik, zejména s ohledem na možnost jeho další eskalace, změny sankčních režimů, narušení mezinárodního obchodu a dodavatelských řetězců a související dopady na ceny energií a dalších vstupů. V průběhu prvního pololetí roku 2026 se významným rizikovým faktorem stal rovněž ozbrojený konflikt na Blízkém východě, zejména vývoj související s Íránem a omezením přepravy energetických surovin přes Hormuzský průliv, který přispěl ke zvýšené volatilitě cen ropy, zemního plynu a dalších komodit. Ve druhém pololetí roku 2026 může případné přetrvávání nebo další eskalace těchto konfliktů nepříznivě ovlivnit globální i tuzemský hospodářský růst, vývoj inflace, měnové a úrokové podmínky, spotřebitelskou a podnikatelskou důvěru a fungování mezinárodních dodavatelsko-odběratelských řetězců. Riziko představuje zejména případný další růst cen energií, dopravy a ostatních vstupů, který by mohl zvýšit nákladovou zátěž podniků, omezit disponibilní příjmy domácností a tlumit soukromou spotřebu i investiční aktivitu. Česká ekonomika by měla ve zbývající části roku 2026 pokračovat v mírném růstu, podporovaném zejména spotřebou domácností a postupným oživováním investiční aktivity. Její další vývoj však zůstává citlivý na zahraniční poptávku, hospodářskou situaci hlavních obchodních partnerů České republiky, zejména Německa, a na vývoj cen energií a dalších komodit. Přestože se inflace v první polovině roku 2026 pohybovala poblíž inflačního cíle České národní banky, přetrvávají rizika spojená zejména s vývojem cen služeb, nákladů na bydlení, mezd a případnými dalšími nabídkovými šoky. Nelze proto vyloučit, že měnové a úrokové podmínky zůstanou po delší dobu relativně restriktivní. Nepříznivý vývoj uvedených faktorů by mohl vést ke zvýšené volatilitě finančních trhů, růstu kreditních a rizikových přírůstků, omezení dostupnosti nebo zvýšení nákladů financování, snížení likvidity některých tržních segmentů a změnám reálné hodnoty aktiv a závazků Fondu. U nemovitostních a dalších méně likvidních investic může mít makroekonomický vývoj dopad rovněž na výši nájemného, obsazenost, rychlost realizace prodejů, náklady financování a ocenění jednotlivých aktiv. Fond bude uvedená rizika průběžně sledovat a vyhodnocovat jejich možné dopady na své hospodaření, finanční situaci, likviditu, schopnost realizovat zamýšlené investice a na ocenění svého majetku a závazků.

13. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem, které by měly významný vliv na mezitímní účetní závěrku Fondu a nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré nezbytné služby zajištěny. Předkládaná mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

V Praze dne 30. 9. 2026



PROPERITY FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce