

Výroční finanční zpráva 2025

PROPERITY FUND SICAV, a.s.,
za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tato verze výroční zprávy představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované ve formátu XHTML. Společnost podnikla veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě jakýchkoliv rozdílů má ovšem oficiální verze výroční zprávy přednost před touto verzí.

Obsah

1	Základní údaje o Fondu	6
1.1	Základní kapitál Fondu	6
1.2	Údaje o cenných papírech	7
1.3	Orgány Fondu.....	8
1.4	Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v průběhu Účetního období.....	8
1.5	Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond.....	8
2	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
2.1	Přehled investiční činnosti.....	9
2.2	Finanční přehled.....	12
2.3	Významné majetkové účasti.....	17
2.4	Přehled výsledků Fondu	18
2.5	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	19
2.6	Zdroje kapitálu	19
2.7	Vysvětlení a rozbor peněžních toků	20
2.8	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	22
2.9	Charakter Fondu.....	22
2.10	Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu	22
3	Výroční zpráva	25
3.1	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, včetně informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy	25
3.2	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	25
3.3	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	29
3.4	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií	29
3.5	Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích.....	29
3.6	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.....	29
3.7	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období.....	29
3.8	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera).....	29
3.9	Údaje o depozitáři Fondu	30
3.10	Údaje o hlavním podpůrci	30
3.11	Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.....	30
3.12	Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám	30
3.13	Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu.....	30
3.14	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu	31
3.15	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních	32
3.16	Údaje o osobách, které byly v účetním období obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu	32
3.17	Informace týkající se obchodů zajišťující financování (SFT – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2015/2365, čl. 13.....	32
3.18	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem.....	32
3.19	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii	33

3.20	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období	33
3.21	Výkaz o řízení a správě Fondu	33
3.22	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu	34
3.23	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny	35
3.24	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu	39
3.25	Politika rozmanitosti	40
3.26	Struktura vlastního kapitálu Fondu	40
3.27	Omezení převoditelnosti cenných papírů	40
3.28	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu	41
3.29	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv	41
3.30	Omezení hlasovacích práv	41
3.31	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy.	41
3.32	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu	42
3.33	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu	42
3.34	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu podle zákona o obchodních korporacích v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající	42
3.35	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí	42
3.36	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají	43
3.37	Alternativní výkonnostní ukazatele	43
4	Zpráva o vztazích za Účetní období	44
	Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	46
	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	46
	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)	47
5	Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření účetních výkazů Fondu	48
6	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	57

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam

BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	PROPERITY FUND SICAV, a.s., IČO: 085 31 641, se sídlem Vínařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8240
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.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
TILLER IS	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733 se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00
Winstor IS	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868, se sídlem Jungmannova 745/24, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o 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
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SFDR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkající se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), 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
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu, ve výkazu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií celkem a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

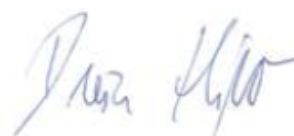
Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, které jsou uvedeny ve finančních výkazech.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Čestné prohlášení oprávněné osoby Fondu

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

V Praze dne 30. 4. 2026



PROPERITY FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce

1 Základní údaje o Fondu

Název fondu	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	085 31 641
LEI	315700ZVXPEN70EL5V09
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném 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 Krajským soudem v Brně 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-sicavwww.winstor.cz/funds/detail/properity
Obhospodařovatel	TILLER IS
Administrátor	Winstor IS
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 ZISIF.

1.1 Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu	356 658 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho Neinvestiční fondový kapitál	100 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál	356 558 tis. Kč

1.2 Údaje o cenných papírech

1.2.1 Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie	100 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
Podoba	listinný cenný papír
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100.000 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

1.2.2 Investiční akcie

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Winstor IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044682
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

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 ke konci Účetního období	26 310 249 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

1.3 Orgány Fondu

Statutární orgán – představenstvo

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

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární orgán disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Kontrolní orgán – dozorčí rada

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

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena voleného valnou hromadou.

1.4 Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v průběhu Účetního období

Během Účetního období došlo k následujícím změnám zapsaných do obchodního rejstříku:

20. 05. 2025 – zápis – člen představenstva TILLER investiční společnost, a.s. při výkonu funkce zastupuje Ing. Radek Hub.

Dále došlo k zápisu ostatních skutečností, a to fúze sloučením zanikajících společností PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o., IČO: 263 14 592, a PROPERITY POTAMOS s.r.o., IČO: 485 32 525, s Fondem jako nástupnickou akciovou společností s proměnným základním kapitálem.

1.5 Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je TILLER IS (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.

V průběhu roku 2025 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

2 Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

2.1 Přehled investiční činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti investiční části Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával standardní investiční činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do nemovitých věcí, majetkových účastí, zejm. v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do nemovitých věcí, majetkových účastí, z dividend a z úroků. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Investiční strategie a investiční cíle Fondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu Fondu.

Mimo Investiční části Fond v rámci fondového kapitálu vykazuje také Neinvestiční část, které spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému jsou vydány zakladatelské akcie. Hospodaření Neinvestiční části skončilo v Účetním období nulovým hospodářským výsledkem.

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastníky 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 zabývající 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. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Fond se při nových investicích zaměřil na rozšiřování nemovitostního portfolia o nemovitostní společnost PROPERITY NS sever s.r.o. s projektem Komplex Centropolis a dále rozvíjel investiční aktivity spojené s developerským projektem Nad Arboretem a Potamos – Rezidence Nové sady 28.

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

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

Exitová strategie

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

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

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

- V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu 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 projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držžený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi.
- Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi.
- Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, případně konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro majetkové účasti

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

Hlavní zdroje výnosů Fondu v Účetním období

Hlavními zdroji výnosů Fondu v Účetním období byly výnosy z prodeje zásob (developerských projektů), výnosové úroky z poskytnutých úvěrů, pronájem nemovitostí a nerealizované zisky z přecenění majetkových účastí

Od 9. 2. 2021 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. období bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

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

2.2 Finanční přehled

Finanční kondice Fondu je zřejmá z níže uvedených údajů v tis. Kč výkazu Rozvaha, jehož plná verze se nachází v příloze č. 2 Výroční zprávy (stav k poslednímu dni Účetního období).

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	178 428	0
Krátkodobá aktiva	1 336 892	100
Aktiva celkem	1 515 320	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)	356 558	0
Dlouhodobé závazky	101 949	0
Krátkodobé závazky	1 056 813	0
Pasiva celkem	1 515 320	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 (Příloha č. 2 Výroční zprávy).

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.

2.2.1 Přehled portfolia

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

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	1 337 347	1 515 420	100 %	13,32 %
Peněžní prostředky	16 914	82 616	5,45 %	388,45 %
Nemovitosti/nedokončené zásoby	1 222 148	1 250 184	82,50 %	2,29 %
Majetkové účasti	76 079	178 428	11,77 %	134,53 %
Ostatní aktiva	22 206	4 192	0,28 %	-81,12 %

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

2.2.2 Komentář k přehledu portfolia

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu. V Účetním období Fond pokračoval v naplňování své dříve vytyčené rozvojové strategie. Fond se v průběhu Účetního období zaměřoval zejména na terminální realizaci developerského projektu „Nad arborem – polyfunkční centrum“ a skrze fúzi dceřiných společností PROPERITY STAVEBNÍ, s.r.o. a PROPERITY POTAMOS s.r.o. k integraci developerského projektu s názvem „Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28“.

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

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

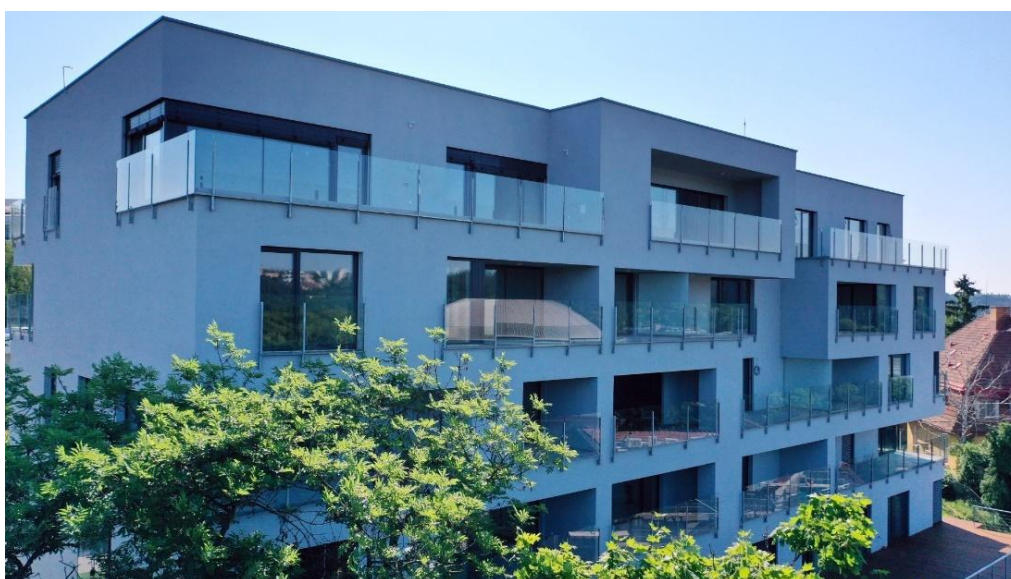
Fond v Účetním období uskutečnil a ve svých aktivech držel následující projekty a investice

1) Výnosové nemovitosti v projektu Hippokrates

Fond v roce 2021 realizoval developerský projekt „Novostavba domu Hippokrates v Brně“ situovaný v prestižní části města Brna „Masarykova čtvrť“ obsahující celkem 51 bytových a nebytových jednotek. Projekt byl dokončen, zkolaudován kolaudačním souhlasem z 31. 3. 2021 a z většiny rozprodán a většina výnosů z tohoto projektu byla realizována v účetním období roku 2021.

V Účetním období byly ve Fondu ponechány parkovací stání v počtu 6 ks a dále skladovací prostor situovaný v 1.NP nemovitosti.

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



Fotografie realizovaného projektu „Novostavba domu Hippokrates“.

2) Nemovitosti v obci Svratouch a doprodej posledních nemovitostí v projektu „Rekreační areál Svratouch“

Fond v říjnu 2021 uskutečnil investici do akvizice nemovitostí v katastrálním území a obci Svratouch v Pardubickém kraji. V Účetním období zahájil přípravu realizace developerského projektu s očekávanými výnosy v objemu 74,6 mil. Kč a předpokladem jeho dokončení a rozprodeje v prvním čtvrtletí roku 2023. Tento předpoklad byl následně revidován s ohledem na negativní vývoj na nemovitostním trhu a přetrvávající makroekonomické vlivy, zejména pokles poptávky po rekreačních nemovitostech a omezenou dostupnost hypotečního financování v důsledku růstu základních úrokových sazeb České národní banky.

Dle dřívějšího předpokladu proběhla v Q1/2023 kolaudace projektu a předání již zasmluvněných jednotek. Následný rozprodej byl realizován s cílem jeho dokončení do 30. 6. 2025. Projekt nebyl zatížen externím financováním, a nevznikal tak tlak na prodej jednotek pod cenou či nutnost poskytování výrazných slev.

V průběhu roku 2024 se potvrdil pozitivní vývoj prodejních cen, kdy se z prodaných jednotek podařilo dosahovat vyššího výnosu, než bylo původně předpokládáno. Z původního předpokladu výnosu 74,67 mil. Kč bez DPH se od zahájení prodeje v 11/2021 do konce roku 2024 podařilo realizovat prodeje v objemu 75,83 mil. Kč, což představuje dosažení a mírné překročení plánovaných výnosů projektu.

V účetním období roku 2025 došlo k úspěšnému dokončení doprodeje všech zbývajících jednotek, čímž byl projekt plně ukončen v souladu s revidovaným harmonogramem. Tímto byly naplněny dříve stanovené ekonomické předpoklady projektu, a to jak z hlediska celkového objemu výnosů, tak i očekávané ziskovosti.

Po dokončení doprodeje nemovitostí bylo přistoupeno k finálnímu vyhodnocení ziskovosti developerského projektu.

3) Developerský projekt „Nad arboretem – polyfunkční centrum“

V rámci rozvoje své investiční aktivity Fond pokračoval prostřednictvím manažerů projektu v realizaci developerského projektu „Nad arboretem – polyfunkční centrum“. V průběhu roku 2024 se podařilo dosáhnout následujících parametrů projektu:

Celkový předpokládaný výnos projektu je plánován na 1,75 mld. Kč. Předprodej na konci roku 2024 činil 66,13 %, tj. 1,163 mld. Kč.

V první polovině roku 2025 byly úspěšně dokončeny a schváleny veškeré změny stavby před dokončením zahrnující operativní úpravy projektu (zejména změny využití některých jednotek, úpravy dispozic, změny vyplývající z klientských požadavků a další optimalizace projektu). Současně proběhla kolaudace projektu, s výjimkou prostoru zubní kliniky, který je kolaudován samostatně klientem.

V průběhu roku 2025 docházelo k dalšímu postupnému navyšování objemu prodeje až na úroveň 94,12 % z celkového předpokládaného výnosu projektu. Současně byla po kolaudaci projektu zcela vyplacena financující externí banka projektu (podzim 2025) včetně zániku všech zástavních práv.

V průběhu třetího a čtvrtého čtvrtletí roku 2025 pak probíhalo předávání jednotek koncovým klientům a současně dokončování některých technicky a dispozičně složitějších jednotek.

Fond předpokládá dokončení doprodeje zbývajících jednotek do druhého kvartálu 2026, s výjimkou části parkovacích stání a sklepních jednotek, které jsou průběžně nabízeny a doprodávány primárně stávajícím vlastníkům v objektu.

Z prodeje byly vyjmuty kancelářské prostory společnosti JB Stavební, s.r.o., které jsou sice zahrnuty v objemu dosaženého předprodeje, avšak s ohledem na uzavřenou dlouhodobou nájemní smlouvu představují stabilní výnosové aktivum. Tyto prostory přispívají k zajištění stabilního cash flow Fondu a spolu s očekávaným zhodnocením nemovitosti v čase tvoří dlouhodobé krytí aktiv Fondu vůči požadavkům regulatorních orgánů i kapitálového trhu.

Finální vyhodnocení projektu z hlediska jeho celkové ziskovosti je plánováno na přelomu druhého a třetího čtvrtletí 2026.

Developerský projekt „Komplex Centropolis“

V roce 2025 se společnost PROPERITY NS sever s.r.o. s developerským projektem s názvem „Komplex Centropolis“ s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením včetně pozemků a projektů stala dceřinou společností Fondu. K 31. 3. 2025 proběhla kolaudace projektu, na kterou navázalo intenzivní předávání jednotek koncovým klientům, doplacení kupních cen, realizace jednotlivých exitů a současně došlo ke splacení úvěrového financování poskytnutého bankou TRINITY BANK a.s. Předprodej projektu k 31. 12. 2025 dosáhl úrovně 92 %.

V současné době probíhá doprodej zbývajících jednotek, a to se shodným předpokladem dokončení doprodeje jako u projektu „Nad arboretem“, tj. v horizontu do druhého čtvrtletí 2026.



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

Transakce zahrnovala akvizici 100 % obchodního podílu ve společnosti PROPERITY STAVEBNÍ, s.r.o., jež vlastnila společnost PROPERITY POTAMOS s.r.o. a následnou fúzí obou společností s Fondem. V aktivech společnosti byl rozpracovaný developerský projekt s názvem „Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28“ s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením včetně pozemků a projektů.

V průběhu roku 2025 probíhala realizace hrubé stavby objektu, která byla ke konci roku dokončena přibližně z 80 %. Současně došlo k výraznému posunu v oblasti prodejů, kdy předprodeje dosáhly prakticky 100 % včetně rezervací ze strany dlouhodobých investorů.

Na konci roku 2025 byla realizována fúze sloučením, kdy došlo k integraci projektových společností do struktury fondu, čímž došlo ke zjednodušení majetkové struktury a posílení finanční stability Fondu. Tento krok umožňuje efektivnější řízení projektu a využití synergických efektů v rámci celého portfolia.

S ohledem na vysokou míru předprodeje a skutečnost, že platby kupujících jsou z velké části vázány na jednotlivé milníky výstavby, které jsou průběžně plněny, se nepředpokládá potřeba externího bankovního financování projektu. Financování je tak zajištěno převážně z vlastních zdrojů Fondu a průběžného inkasa z prodejů.

Předpoklad dokončení projektu je uvažován na čtvrtý kvartál 2026. Tento harmonogram může být částečně ovlivněn aktuální geopolitickou situací a s tím souvisejícími riziky v oblasti dodávek některých klíčových stavebních materiálů. Tato rizika jsou však průběžně komunikována s klienty a případné zpřesnění harmonogramu bude provedeno dle aktuálního vývoje.

Úvodní finanční předpoklady projektu zůstávají i nadále zachovány, kdy celkové náklady projektu jsou uvažovány ve výši 407 mil. Kč a očekávané výnosy z prodeje jednotek ve výši 499 mil. Kč, což odpovídá předpokládané ziskovosti projektu na úrovni cca 18,43 % před zdaněním.



Vizualizace plánovaného projektu při ulici Nové sady Brno – „Novostavba bytového domu Potamos - Rezidence Nové sady 28“.

2.2.2.1 Významná hmotná dlouhodobá aktiva (popis)

Ve sledovaném období měl Fond strukturovaná aktiva do níže uvedených oblastí:

Procentně významná část aktiv jsou nemovitá aktiva tvořící 82,50 % a majetkové účasti tvořící 11,77 % z celkových aktiv Fondu. Ve sledovaném období došlo k navýšení reálné hodnoty nemovitostí o 2,29 % a majetkových účastí o 134,53 % dle NAV.

2.3 Významné majetkové účasti

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.	

2.3.1 Změny v majetkových účastech ve sledovaném období (nákupy, prodeje)

Finanční investice do účastí v tis. Kč

Majetková účast	31.12.2024	31.12.2025	Změna ocenění oproti 31.12.2024/pořízení
AZ PROPERITY, s.r.o.	28 416	27 109	-1 307
PROPERITY NS sever s.r.o.	N/A	151 319	16 491
Celkem	28 416	178 428	15 184

2.4 Přehled výsledků Fondu

Finanční výkonost fondu je zřejmá z níže uvedených údajů v tis. Kč Výkazu zisků a ztrát jehož plná verze se nachází v příloze č. 2 Výroční zprávy:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z hlavní činnosti Fondu Celkem	330 185	0
Zisk (ztráta) z prodeje bytových a nebytových jednotek	310 938	0
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv (kapitálové výnosy z přecenění podílů a úvěrů)	13 350	0
Výnosy z poskytnutých úvěrů	4 067	0
Výnosy z pronájmu	1 830	0
Náklady související s hlavní činností fondu	-68 825	0
Správní náklady Fondu	-4 727	0
Hospodářský výsledek před zdaněním Celkem	256 633	0
Daň ze zisku	-10 134	0
Hospodářský výsledek po zdanění	246 499	0
Čistá změna aktiv investorů	246 499	0

*) 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 (Příloha č. 2 Výroční zprávy).

2.4.1 Komentář k přehledu výsledků

Čistá změna aktiv investorů představuje Výsledek hospodaření po zdanění dosažený za příslušné účetní období. Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou investice do nemovitostí, úrokové příjmy z poskytnutých úvěrů a přecenění finančních nástrojů reálnou hodnotou k datu účetní závěrky, které se v souladu s Mezinárodními účetními standardy uznává jako součást Výsledku hospodaření.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně nestandardně ovlivnily provozní zisk Fondu.

2.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího Účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Investiční část	74 829 tis. Kč	356 558 tis. Kč	376,50 %
Majetek neinvestiční část	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	1 765 %	402 %	- 77,2 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	1 787 %	425 %	- 76,2 %
Nové investice – Úpisy investičních akcií	0	0	0 %
Ukončené investice – Zpětný odkup investičních akcií	0	0	0 %
Čistý zisk připadající na investiční akcii	-27 281 tis. Kč	246 499 tis. Kč	-1 003,56 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) v Kč	41,1392 Kč	320,5460 Kč	679,17 %
Hodnota prioritních investiční akcie (PIA) v Kč	1,2804 Kč	1,3687 Kč	6,90 %

2.5.1 Komentář k základním finančním a provozním ukazatelům

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

Míra využití pákového efektu meziročně klesla více než čtyřnásobně a i nadále je relativně vysoká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 3 000 %. Vysoká míra překročení pákového efektu je dočasná a souvisí s financováním developerských projektů Nad Arboretem a Potamos – Residence Nové sady 28 a nabytím s projektem souvisejících závazků (zejména nebankovní úvěry, přijaté zálohy od zájemců o koupi jednotek z projektu a přijaté zápůjčky).

2.6 Zdroje kapitálu

Následující tabulka vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období 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)	356 558	0
Dlouhodobé závazky	101 949	0

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	1 056 813	0

2.6.1 Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fond plánuje financovat především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z přijatých záloh od zájemců o koupi jednotek, přijatých zápůjček a závazků za dodavatele, které Fond nabyl fúzí developerského projektu Nad Arboretem a projektu Novostavba bytového domu Potamos – Rezidence Nové sady 28.

V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

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

2.7 Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

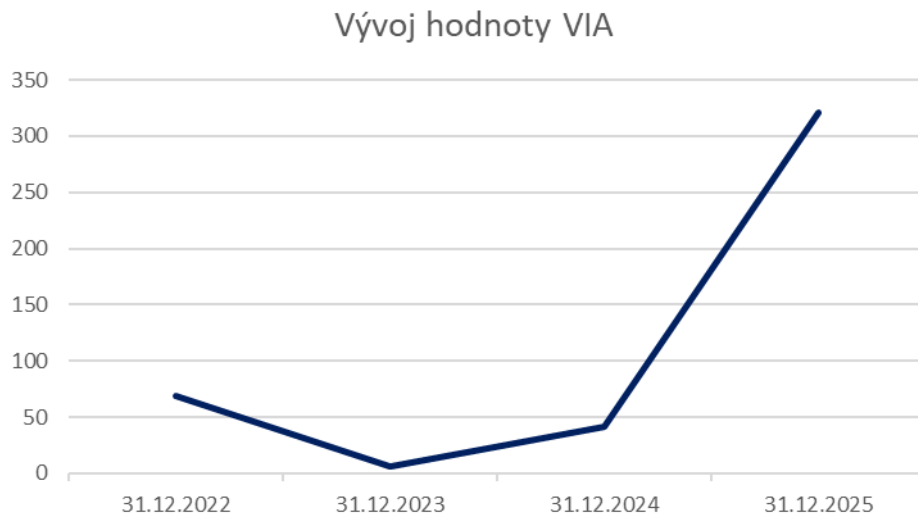
Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

Potenciální riziko nastává v případě požadavku investorů Fondu na zpětný odkup většího množství investičních akcií. Ve statutu Fondu je na tuto situaci pamatováno časovými limity v závislosti na objemu investičních akcií, kterými by měl Fond realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů vyplývajících z žádostí o zpětný odkup investičních akcií.

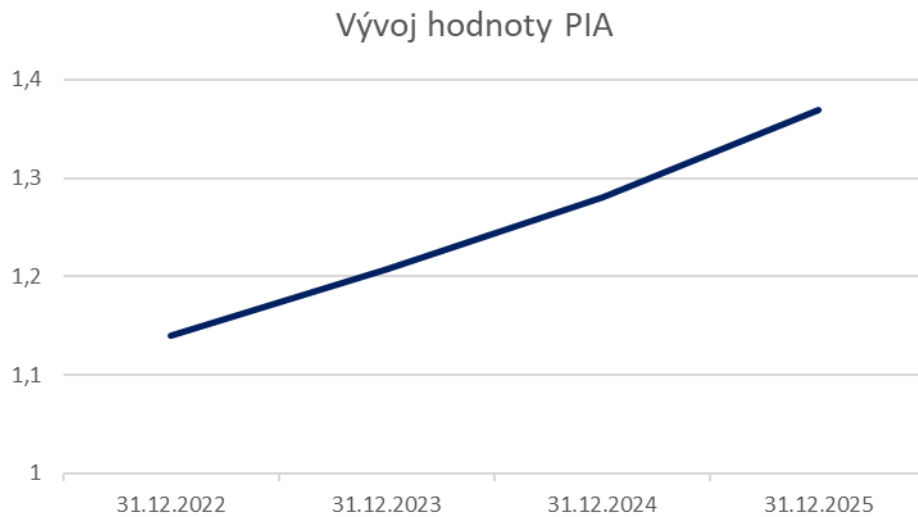
2.7.1 Vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100 000	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000	1,0000	1,000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	356 558 131	74 828 959	37 920 066	98 849 212
Počet emitovaných investičních akcií tř. VIA v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Počet vydaných investičních akcií tř. VIA v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. VIA v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. VIA (Kč):	320,5460	41,1392	6,1351	68,8631
Počet emitovaných investičních akcií tř. PIA v oběhu ke konci Účetního období (ks):	26 310 249	26 310 249	26 310 249	26 310 249
Počet vydaných investičních akcií tř. PIA v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PIA v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. PIA (Kč):	1,3687	1,2804	1,2080	1,1397

Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie („VIA“) v Kč v roce 2025



Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie („PIA“) v Kč roce 2025



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

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

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností,
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti,
- neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

Podrobnou politiku začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování lze najít na webových stránkách TILLER IS.

2.9 Charakter Fondu

Fond patří do kategorie fondů kvalifikovaných investorů. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu, a to:

- a) 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč;
- b) 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč;
- c) do 365 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč;

a to po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž administrátor obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií.

2.10 Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí a nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, převážně v oblasti developmentu a provozování realitní činnosti nemovitostí. Dále investování do dluhových nástrojů. Dlužníky jsou subjekty, jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfolio Fondu.

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

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfolio.

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z divestic majetkových účastí a/nebo úrokových výnosů v případě existence úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (geopolitika, energie, obchodní politika). Vliv na hospodaření Fondu se projevuje především prostřednictvím změn reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, dále skrze dostupnost, cenu a podmínky financování i investiční sentiment

Vývoj v roce 2025

Rok 2025 byl charakterizován stabilizací inflace v blízkosti inflačního cíle ČNB, růstem reálných mezd a obnovením části domácí poptávky. Podle ČSU dosáhla **průměrná roční míra inflace v roce 2025 hodnoty 2,5 %**, přičemž ceny zboží rostly výrazně pomaleji (+1,1 %) než ceny služeb (+4,7 %), což ukazuje na setrvačnost cenové dynamiky ve službách.

Měnová politika ČNB v průběhu roku 2025 reagovala na stabilizaci inflace i na strukturu inflačních tlaků a postupně se posunula k vyčkávacímu přístupu. Konec roku 2025 a začátek roku 2026 tak vstupují do období, kdy trh pracuje více se scénářem stabilních sazeb než s výrazným dalším poklesem.

Dopady konfliktu na Ukrajině a na Blízkém východě

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírůžek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.

Nové geopolitické riziko na blízkém východě se materializovalo do přímého energetického šoku. Podle Reuters trvá válečný konflikt USA a Izraele s Íránem třetí týden, Hormuzský průliv zůstává narušen a cena ropy Brent se pohybuje nad 100 USD/barel; IEA současně oznámila koordinované uvolnění více než 400 mil. barelů nouzových zásob ropy.

Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s geopolitickými riziky (okupace Ukrajiny a válečný konflikt na blízkém východě) čelit:

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

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, na Ukrajině či v zemích Blízkého východu a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3 Výroční zpráva

3.1 Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, včetně informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

3.2 Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které jsou veřejně obchodovány, sekundárně výkonnostní investiční akcie.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných Fondem.

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

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

Makroekonomický výhled na horizontu roku 2026

Základní rámec

Makroekonomický výhled pro rok 2026 napříč relevantními institucemi předpokládá růst české ekonomiky poblíž potenciálu, inflační prostředí v blízkosti 2% cíle ČNB a spíše stabilní domácí úrokové sazby (s tím, že významná nejistota zůstává v zahraničí a v obchodní politice).

- ČNB uvádí růst ekonomiky 2,4 % a inflaci v roce 2026 v blízkosti 2% cíle; růst má být tažen soukromou spotřebou se silnou dynamikou mezd a postupně i investicemi (Česká ekonomika na prahu roku 2026; Jakub Seidler; 14.1.2026)
- OECD ve svém ekonomickém výhledu (Economic Outlook; 2.12.2025) uvádí pro rok 2026 růst ekonomiky ČR o 2 %; hlavním motorem má zůstat soukromá spotřeba a investice podpořené prostředky z programu Národního plánu obnovy (realizace programu NextGenerationEU) do konce roku 2026; exporty mohou být tlumeny i obchodními restrikcemi.
- Evropská komise ve svém podzimním výhledu (Autumn Forecast; 17.11.2025) očekává v roce 2026 růst ekonomiky ČR o 1,9 % a zdůrazňuje tah spotřeby domácností a potenciálně negativní příspěvek čistého exportu.
- Ministerstvo financí ČR v makroekonomické predikci (6.11.2025) pro rok 2026 pracuje s průměrnou inflací 2,3 % a uvádí konsenzuální očekávání růstu HDP kolem 2,1 %.

Kurz CZK/EUR

Kurz koruny zůstane v roce 2026 pravděpodobně citlivý na globální sentiment a na vývoj úrokového diferenciálu. Domácí fundamenty (inflace blízko cíle ČNB, opatrná měnová politika) mohou být podpůrné, avšak v epizodách vyšší rizikové averze může koruna oslabovat.

Energie a komodity

Ceny energií a komodit mohou působit na hospodaření Fondu nepřímo přes inflaci, nákladovost majetkových účastí a protistran, solventnost dlužníků a investiční sentiment. Pro rok 2026 existuje scénář spíše umírněných cen ropy, avšak s možnými krátkodobými výkyvy v důsledku geopolitického vývoje. Americký úřad pro energetické informace (EIA) ve svém krátkodobém výhledu (STEO, leden 2026) uvádí pro rok 2026 průměrnou cenu ropy Brent kolem 56 USD/barel (pokles oproti roku 2025) při předpokladu přebytku nabídky nad poptávkou. Lednový základní scénář EIA (STEO) s průměrnou cenou ropy Brent kolem 56 USD/barel je nutné považovat za překonaný. Aktuální válečný konflikt USA a Izraele s Íránem a narušení dopravy v Hormuzském průlivu posouvají ceny ropy nad 100 USD/barel a zvyšují riziko sekundárních inflačních tlaků, nákladů logistiky, a opatrnějšího postupu centrálních bank. Ty mohou ovlivnit investiční sentiment a finanční podmínky.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Realitní trh

- **Makro a sazby:** stabilizace inflace u inflačního cíle ČNB a relativně stabilní sazby ČNB, vytváření prostředí pro nižší volatilitu diskontních sazeb. To je obecně podpůrné pro valuace realit, avšak rozdíly mezi prémiovými a ostatními aktivy se mohou dále prohlubovat.
- **Rezidenční trh:** pokračující růst reálných mezd a obnovená poptávka mohou být pro rezidenční trh podpůrnými impulzy; naopak růst cen bydlení a imputovaného nájemného může představovat proinflační kanál, který ČNB sleduje a na který může reagovat za účelem zchlazení.
- **Komerční nemovitosti:** výhledy pro rok 2026 pracují se scénářem stabilního až silnějšiho investičního trhu, přičemž u prémiových aktiv se očekává převážně stabilita výnosů s možností mírné komprese v některých segmentech (zejména prime kanceláře / vybrané segmenty dle konkrétního reportu); poptávka a investiční aktivita budou závislé na segmentu.

- **ESG a náklady:** rostoucí význam energetické účinnosti a ESG standardu zvyšuje požadavky na CAPEX a může ovlivnit obsazenost, nájemné i dostupnost financování; dopady jsou vysoce individuální. Individualita zůstává u projektů klíčová (nákladovost, schopnost promítnout náklady do nájemného či cen, struktura financování, obsazenost, kvalita lokality). Setrvačně vyšší inflace služeb a opatrnost bank mohou udržovat tlak na selektivitu financování, zatímco stabilnější úrokové sazby obecně snižují volatilitu diskontních měř.

Hlavní rizika: refinanční riziko u projektů s kratší fixací, nákladové tlaky, regionální poptávka a regulatorní požadavky. U českého realitního trhu zvyšuje energetický šok riziko vyšších provozních nákladů, větší opatrnosti financujících bank a pomalejšího poklesu yieldů. Vyšší ceny energií a stavebních vstupů mohou negativně ovlivnit zejména projekty s nižší nákladovou rezervou.

Úvěry a pohledávky

- **Kvalita portfolia:** V prostředí stabilizované inflace a pokračující dynamiky mezd je základní scénář pro domácí sektor příznivější než v období inflační vlny. Zároveň však může přetrvávat tlak u citlivých dlužníků, zejména pokud je zatěžují náklady služeb a bydlení (setrvačnost cen služeb potvrzuje ČSÚ).
- **Oceňování na reálnou hodnotu:** Stabilizace bezrizikových sazeb podporuje vyšší současnou hodnotu budoucích peněžních toků, nicméně rozhodující zůstává kreditní marže a pravděpodobnost selhání dlužníků – obojí je individuální dle dlužníka a zajištění.
- **Makro rizika:** Evropská komise ve svém Ekonomickém výhledu pro Česko (17.11.2025) upozorňuje na negativní vliv čistého exportu v roce 2026 a OECD zmiňuje vliv obchodních restrikcí na růst exportu – to může být relevantní pro část firemních dlužníků.

Hlavní rizika: zhoršení cash-flow vybraných dlužníků, koncentrace, vymahatelnost, růst kreditní marže při zhoršení sentimentu. Roste riziko zhoršení cash-flow u dlužníků exponovaných na energii, logistiku a cyklickou poptávku. To může vést k větší diferenciaci kreditních marží a v nepříznivém scénáři i k nárůstu nesplacených půjček (NPL) u citlivějších dlužníků.

Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- **Ocenění majetkových účastí** bude v roce 2026 pod vlivem dvou vlivů: 1) diskontní sazby (bezriziková + riziková přírážka) a 2) fundamentu firem (tržby, EBITDA, cash flow, marže). Stabilnější sazby snižují riziko dalšího růstu diskontů, ale nejdůležitější zůstává individuální výkonnost společností.
- Individuální situace jednotlivých majetkových účastí bude pro jejich ocenění zásadní a bude silně ovlivněna jejich finančními parametry. Zejména schopnost růstu tržeb a EBITDA a schopnost generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementu firem.
- **Odvětvová selektivita:** Evropská komise (Ekonomický výhled pro Česko; 17.11.2025) a OECD upozorňují na tlumení exportů obchodními restrikcemi a vnějšími podmínkami – dopady mohou být asymetrické podle sektorů a exportní expozice, proto je nutné pracovat s individuálním posouzením.

Hlavní rizika: tlak na marže (mzdy/služby), exportní cyklus, refinancování, regulatorní změny. Zvyšuje se energetický šok a riziko tlaku na marže, potřebu pracovního kapitálu a opatrnější nastavení diskontních sazeb. Zvláště citlivé jsou společnosti s energeticky náročným provozem nebo s omezenou schopností přenést náklady do výstupních cen.

Scénáře vývoje pro rok 2026 (základní vs nepříznivý)

Geopolitická eskalace na blízkém východě již není jen hypotetickým rizikem, ale materializovaným faktorem ovlivňujícím ceny energií a volatilitu a kreditní prémii

Základní scénář (nejpravděpodobnější)

- **HDP ČR:** růst poblíž potenciálu (cca 2 %) – v rozmezí výhledů ČNB/OECD/EK/MFČR.
- **Inflace:** poblíž 2% cíle, s vyšší setrvačností služeb.
- **Sazby:** spíše stabilní, opatrná měnová politika.
- **Měnový vývoj CZK/EUR:** stabilní až mírně posilující koruna při příznivých domácích fundamentech, s citlivostí na globální sentiment.
- **Energie:** umírněné ceny ropy (EIA cca 56 USD/barel Brent), s možnými výkyvy kvůli geopolitice.

Dopad do aktiv: stabilnější diskonty, selektivní zlepšování u nemovitostních projektů a majetkových účastí (private equity) dle kvality cash-flow; u dluhopisů převaha „carry“ prostředí; u úvěrů stabilita s individuálními riziky; u akcií vyšší citlivost na sentiment. Původní předpoklad umírněných cen ropy je nutné nahradit scénářem zvýšených cen energií po dobu trvání narušení Hormuzského průlivu. Krátkodobé výkyvy byly nahrazeny reálným energetickým šokem.

Nepříznivý scénář (materiální rizika)

- **Externí šok / obchodní bariéry / slabší Německo:** tlumí exporty a investice, zhoršení firemní ziskovosti, růst rizikové averze. EK i OECD explicitně pracují s negativním vlivem tarifů/obchodních restrikcí na exportní vývoj.
- **Risk-off na trzích:** růst kreditních spreadů, zhoršení refinancování a tlak na reálné hodnoty rizikových aktiv.
- **Měnový vývoj:** koruna může v risk-off epizodě oslabit (vazba na globální sentiment zmiňována v komentářích trhu).
- **Energie:** geopolitická eskalace může krátkodobě vyvolat cenové skoky (přestože základní scénář EIA je spíše umírněný).

Dopad do aktiv: růst diskontů a kreditních marží; tlak na valuace nemovitostí a private equity u aktiv s horší kvalitou cash-flow; zhoršení podílu NPL u citlivých dlužníků; vyšší volatilita akcií. V nepříznivém scénáři je nyní třeba počítat s delším narušením dodávek z Perského zálivu, delším setrváním ceny ropy Brent nad 100 USD/barel a s rizikem dalšího růstu kreditních spreadů a tlaku na valuace rizikových aktiv.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem zejména:

- **Obchodní politika a celní tarify:** možný dopad do exportů, investic a sentimentu (EK/OECD).
- **Externí poptávka (EU/Německo) a otevřenost ekonomiky:** citlivost na vnější šoky, zejména v průmyslu.
- **Setrvačnost inflace ve službách:** riziko delší stability sazeb a dopad do diskontů (ČSÚ; ČNB).
- **Geopolitická situace:** dopad na energie, logistiku a rizikové přírážky; možnost skokových změn sentimentu.
- **Finanční podmínky a kreditní přírážky:** případné zhoršení dostupnosti financování a růst kreditních marží s dopadem na reálnou hodnotu aktiv a závazků.

Rizikové faktory geopolitické situace je vhodné rozšířit o aktuálně materializovanou eskalaci konfliktu mezi USA, Izraelem a Íránem, která již vede ke zvýšené volatilitě finančních trhů a růstu cen energií. V případě delšího narušení Hormuzského průlivu může dojít k dalšímu zesílení inflačních tlaků, růstu kreditních přírážek a zhoršení investičního sentimentu.

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

3.3 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

3.4 Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií

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

3.5 Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů, neboť nezaměstnává žádné zaměstnance.

S odvoláním na Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámci pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088, kdy toto nařízení vymezuje environmentálně udržitelné investice z hlediska hospodářské činnosti, Fond spadá do kategorie činností podle čl. 3 odst. b), které významně nepoškozují stanovené environmentální cíle.

3.6 Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3.7 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnosti dle statutu Fondu.

3.8 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera)

Portfolio manažer:

Portfolio manažer	Ing. Radek Hub narozen: 1984 vzdělání: Univerzita Hradec Králové Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1. 9. 2024
--------------------------	---

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:

Ing. Radek Hub má dlouholetou profesní praxi a zkušenosti ve finančních institucích, v oblasti finančních a kapitálových trhů, investičního poradenství a řízení investičních portfolií. Během své kariéry působil jako investiční specialista a privátní bankéř v tuzemských bankovních domech, obchodník s cennými papíry, a na pozici portfolio manažera fondů kvalifikovaných investorů typu private equity, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv.

3.9 Údaje o depozitáři Fondu

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

3.10 Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

3.11 Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

3.12 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

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

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

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

Pevná složka odměn	118 852 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	9,0
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

3.13 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

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

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

- představenstvo a dozorčí rada,
- investiční ředitel.

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

Odměny vedoucích osob	26 682 Kč
Počet příjemců	1,0
Odměny ostatních pracovníků	92 171 Kč
Počet příjemců	8,0

3.14 Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Majetkové účasti	143 880	178 428
Zásoba	741 850	1 250 184

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

	Pořizovací cena (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (v tis. CZK)
AZ PROPERITY, s.r.o.	9 052	27 109
PROPERITY NS Sever, s.r.o.	134 828	151 319

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

Popis	Pořizovací cena (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (v tis. CZK)
Projekt Nad Arboretem	610 701	942 947
Projekt Potamos	128 326	304 272

3.15 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	2025
Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 152
Úplata depozitáři za služby depozitáře	420
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	23
Úplata administrátora	780
Úplata hlavního podpůrce	0
Úplata auditora	370
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Poradenství a konzultace	759
Ostatní správní náklady	1 132
Celkem	4 636

Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Úplaty jsou hrazeny na vrub investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vzniknout v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Neinvestiční části Fondu.

3.16 Údaje o osobách, které byly v účetním období obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost žádné osoby, jež by byly pověřeny výkonem jednotlivé činnosti zahrnující obhospodařování Fondu. Obhospodařování majetku Fondu je prováděno pouze obhospodařovatelem a není, ani z části, svěřeno jiné osobě.

3.17 Informace týkající se obchodů zajišťující financování (SFT – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2015/2365, čl. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

3.18 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem

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

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

3.19 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci

V Účetním období nebyla k žádné třídě investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

3.20 Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným změnám statutu Fondu.

3.21 Výkaz o řízení a správě Fondu

3.21.1 Informace o kodexech řízení správy Fondu

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

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

3.21.2 Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu s Mezinárodními účetními standardy a v oblasti vykazování a oceňování finančních nástrojů je postupováno počínaje účetním obdobím r. 2019 v souladu s Mezinárodními účetními standardy, jimž je přizpůsobena i aplikovaná prezentace účetní závěrky. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Administrátor pověřil k výkonu jednotlivé činnosti související s administrací Fondu v souladu s § 59 odst. 3 ZISIF poskytovatele, který zajišťuje vedení účetnictví Fondu a zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním, tj. vymezené činnosti dle § 38 odst. 1 písm. a), g) a k) ZISIF, a to společnosti K-FIN Accounting, s.r.o., IČO: 242 18 821.

Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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

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

3.22 Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu

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

3.22.1 Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

3.22.2 Investiční akcie

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

Fond vydává k Fondu kusové investiční akcie následujících tříd:

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku.

Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

3.23 Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny

3.23.1 Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, TILLER IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů. TILLER IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření a obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů. TILLER IS obhospodařuje investiční fondy, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách tillerfunds.cz. TILLER IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

TILLER IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

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

Funkční období statutárního orgánu je 5 let.

Působnost představenstva je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

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

Ve statutárním orgánu Fondu je TILLER IS zastoupen prostřednictvím svého zmocněného zástupce, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc. dat. nar.: 31. 10. 1980 bytem: Pod lipami 2559/37, 130 00 Praha 3
Období výkonu členství:	od 1. 9. 2024

Znalosti a zkušenosti zmocněného zástupce:

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně získal titul od Nottingham Trent University. Během své 12leté praxe, kdy působil v oblasti bankovníctví a finančních služeb, získal zkušenosti z širokého portfolia investic. Byl součástí týmu, který koordinoval investice cca 50 finančních institucí (pojišťoven) velké části střední a východní Evropy. Byl členem skupin rozhodujících o finančním umístění a budoucí strategii investic těchto finančních ústavů. Následně získal široké zkušenosti při angažmá v jediné české zajišťovně, kde pracoval přímo pro představenstvo. Kromě jiného měl na starosti kompletní outsourcing činností, komunikaci a reporting vůči regulatorním orgánům či implementaci nařízení Solvency II. Již několik let pracuje jako poradce a konzultant při investicích a divesticích českých obhospodařovaných fondů a účastní se celého procesu investičního rozhodování, exekuce i následné administrace a reportingu.

Zmocněný zástupce neuzavřel žádnou pracovní ani jinou smlouvu s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje:	Ing. Radek Hub dat. nar.: 25. 04. 1984 bytem: Rajmonova 1193/3, 182 00 Praha 8
Období výkonu členství:	od 20. 5. 2025

Znalosti a zkušenosti zmocněného zástupce:

Má dlouholetou profesní praxi a zkušenosti ve finančních institucích, v oblasti finančních a kapitálových trhů, investičního poradenství a řízení investičních portfolií. Během své kariéry působil jako investiční specialista a privátní bankéř v tuzemských bankovních domech, obchodníka s cennými papíry, a na pozici portfolio manažera fondů kvalifikovaných investorů typu private equity, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv.

Zmocněný zástupce neuzavřel žádnou pracovní ani jinou smlouvu s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Společnosti, v nichž byla TILLER IS členem správních nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od - do
MKP, a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	člen představenstva	1.1.2021 – 31.8.2023
ZMJ a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	1.1.2021 – 30. 11. 2022
J&T Market Opportunities SICAV a.s. Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	statutární ředitel	1.12.2019 – 31.12.2020
J&T Market Opportunities SICAV a.s. Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	1.1.2021 - 31.3.2022
Karolinská invest, a.s. Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2	člen představenstva	1.11.2022 - 30.11.2023
STROJÍRNA LITVÍNOV GROUP, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	13.10.2020 - 30.6.2024

TILLER IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich výčet je uveden na internetových stránkách ČNB a TILLER IS.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje:	Ing. Jiří Maršálek datum narození: 9. 2. 1963 bytem: Lysická 293/11, Ivanovice, 621 00 Brno celé Účetní období
Období výkonu členství:	

Znalosti a zkušenosti člena kontrolního orgánu:

Ing. Jiří Maršálek se v oblasti financí a realit pohybuje dlouhodobě a jako zakladatel Fondu se zaměřuje na klíčové developerské projekty.

Působnost dozorčí rady je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

Společnosti, v nichž byl člen dozorčí rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoliv v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od - do
PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	12.2.2003, 21.12.2019 - 20.12.2024
AZ PROPERITY, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	18.8.2014, 22.6.2011 - 16.9.2021
PROPERITY DORADO, a.s. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	předseda správní rady, akcionář	4.8.2016
PROPERITY POTAMOS s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel	8.1.2021
PROPERITY NS sever s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	24.9.2019, 26.9.2019
PROPERITY rezidence, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	28.5.2015, 8.6.2015
PROPERITY, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	14.10.1999, 14.10.1999
Národní stavební centrum s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	14.12.2021, 25.1.2017
PROPERITY Meander, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	4.12.2012, 29.9.2016
PROPERITY Salaso, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	11.10.2018, 15.10.2018
KM PROPERITY, s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	9.7.2010, 4.8.2010
PROPERITY vici s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	28.11.2017, 28.11.2017
BAVORSKÝ DVŮR s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	8.2.2021, 18.2.2021
PROPERITY FACILITY MANAGEMENT s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	9.1.2019, 9.1.2019

PROPERITY BONDS s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	18.1.2024, 18.1.2024
PROPERITY ENERGO s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	1.2.2019, 1.2.2019
PROPERITY real s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno	jednatel, společník	3.7.2019, 29.7.2019

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

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

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Miloš Havránek (předseda)
Jméno a příjmení	Ivan Spálenský (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (člen)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který má zpravidla tři členy a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele, resp. Fondu při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařovatel, a to zpravidla dva členy na společný návrh akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva obhospodařovatele. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Jiří Maršálek
Jméno a příjmení	Ing. Ondřej Valouch
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Drozd

Prohlášení

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

3.24 Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu

Nevyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

3.25 Politika rozmanitosti

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

3.26 Struktura vlastního kapitálu Fondu

Struktura Fondového kapitálu Fondu (Čistá aktiva investorů) v tis. Kč

Položka Fondového kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	74 829	356 558
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	-309 256	-432 416
Příplatky do fondového kapitálu	51 713	51 713
Oceňovací rozdíly z majetku	349 944	508 334
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	9 709	-17 572
Zisk nebo ztráta za účetní období	-27 281	246 499

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	74 829	356 658
Zakladatelské akcie	100	100
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	41 139	320 546
Prioritní investiční akcie („PIA“)	33 690	36 012

Fondový kapitál celkem se skládá z investiční části jako závazek neboli Čistá aktiva investorů připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a z Neinvestiční části.

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

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

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu, resp. za peněžní částku započtenou ke Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

3.27 Omezení převoditelnosti cenných papírů

K převodu výkonnostních investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas představenstva Fondu. Prioritní investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu.

3.28 Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu

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

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

3.29 Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem jsou spojena stejná práva, a to zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

3.30 Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

hlasují současně i akcionáři, kteří vlastní investiční akcie a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie.

V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

3.31 Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy.

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

3.32 Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu

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

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

Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel pro distribuci fondového kapitálu Fondu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli, a to v kvóru vymezeném v platných stanovách Fondu. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně.

3.33 Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu

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

3.34 Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu podle zákona o obchodních korporacích v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající

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

3.35 Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

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

3.36 Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají

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

3.37 Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 2 ZISIF. Jedná se o celkovou hodnotu majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Položku najdeme v příloze účetní závěrky Fondu pod Čistou hodnotou aktiv.

Změnu výše Čistých aktiv připadající na držitele podílových listů/investičních akcií, ke které došlo v účetním období r. 2023, popisuje Výkaz (Přehled) o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií, který je součástí účetní závěrky Fondu.

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

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

4 Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Fond	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. 2025 do 31. 12. 2025

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

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

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané 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 na ovládané osobě

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 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

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: nepřímým prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu na ovládané osobě

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

Způsob a prostředky ovládní:

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Jiří Maršálek	Kupní smlouva k prodeji nemovitých věcí jednotka č. 2057/31 k.ú. Ponava, Brno	23. 10. 2025	Nemovitá věc	Kupní cena
Jiří Maršálek	Smlouva o převodu podílu PROPERITY NS sever s.r.o.	24. 9. 2025	Kupní cena	Podíl
Jiří Maršálek	Dohoda o vrácení zápůjček	31. 12. 2025	Úrok	Úvěr

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PROPERITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 9. 2024	Úrok	Úvěr
Jiří Maršálek	Smlouva o převodu podílu PROPERITY NS sever s.r.o.	24. 9. 2025	Kupní cena	Podíl
Jiří Maršálek	Dohoda o vrácení zápůjček	31. 12. 2025	Úrok	Zápůjčka

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

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

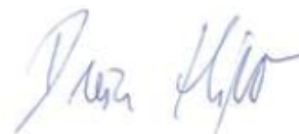
Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a

statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze dne 31. 3. 2026



PROPERITY FUND SICAV, a.s.
TILLER investiční společnost a.s.
člen představenstva
Ing. Dušan Klimeš, MSc.
zmocněný zástupce

5 Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření účetních výkazů Fondu

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2025

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Praha, květen 2026

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
Zápis proveden u:	Krajského soudu v Brně
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 000
IČO:	085 31 641
Statutární orgán:	TILLER investiční společnost, a.s., člen představenstva při výkonu funkce zastupují Ing. Dušan Klimeš, MSc. a Ing. Radek Hub
Předmět činnosti:	Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb.. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Ověřované období:	1. leden 2025 až 31. prosinec 2025
Příjemce zprávy:	Investoři

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	1959

Zpráva nezávislého auditora

investorům fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy k těmto výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s. k 31.12.2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na účetní jednotce nezávislí. Splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění majetkových účastí

Hodnota investice do majetkových účastí představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přečnuje účetní jednotka svoje **majetkové účasti** k rozvahovému dni na reálnou hodnotu a ta významně ovlivňuje čistá investiční aktiva připadající na držitele investičních akcií.

Ocenění investic do majetkových účastí vyžaduje významné úsudky a s tím spojenou vysokou míru nejistoty odhadu, což je důvodem proč riziko v této oblasti vnímáme jako významné.

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu jsou uvedeny v kapitole 6.2 přílohy.

Ocenění zásob

Hodnota zásob představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků Zákona o investičních společnostech a investičních fondech má účetní jednotka povinnost přecenit svoje zásoby k rozvahovému dni na reálnou hodnotu, nicméně dle IFRS zásoby nemohou být přeceněny na reálnou hodnotu. Z tohoto důvodu jsou zásoby ve výkazech vykázané v pořizovací ceně, reálná hodnota zásob je vyčíslená kapitole 2.2.1 výroční zprávy a tato hodnota vstupuje do výpočtu hodnoty čistých aktiv, jak je uvedeno v kapitole 6.8 přílohy.

Ocenění zásob vyžaduje významné úsudky a s tím spojenou vysokou míru nejistoty odhadu, což je důvodem proč riziko v této oblasti vnímáme jako významné.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění majetkových účastí.

V rámci našich testů jsme ověřili, že vstupy poskytnuté znalci pro stanovení reálné hodnoty majetkových účastí vychází z relevantních zdrojů a odpovídají skutečnosti.

Dále jsme vyhodnotili, zda je výsledné ocenění odpovídajícím způsobem popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění zásob.

V rámci našich testů jsme ověřili, že vstupy poskytnuté znalci pro stanovení reálné hodnoty zásob vychází z relevantních zdrojů a odpovídají skutečnosti.

Dále jsme vyhodnotili, zda je výsledné ocenění odpovídajícím způsobem popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Vedení účetní jednotky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 25. 6. 2025 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 30. 4. 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 22. května 2026



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

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

6 Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Účetní závěrka Fondu

PROPERITY FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici (ROZVAHA)
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
<u>AKTIVA – investiční</u>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	82 516	16 814
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		178 428	76 079
<i>Majetkové účasti</i>	6.2	178 428	76 079
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		4 192	22 206
<i>Obchodní pohledávky</i>	6.3	2 013	963
<i>Ostatní pohledávky</i>	6.3	2 179	21 243
Zásoby	6.4	802 110	937 530
Aktiva investiční celkem		1 067 246	1 052 629
Aktiva celkem		1 067 346	1 052 729
<u>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</u>			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	6.8	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do hospodářského výsledku		96 375	736 789
<i>Přijaté zápůjčky/úvěry</i>	6.5	96 375	736 789
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		1 039 983	511 398
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	6.6	257 569	111 833
<i>Přijaté zálohy a přijaté kauce</i>	6.7	771 559	396 537
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	7.7	10 855	3 028
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.8	-69 112	-195 558
Závazky investiční celkem		1 067 246	1 052 629
Pasiva celkem		1 067 346	1 052 729

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU
k 31. prosinci 2025

	tis. Kč	Pozn.	31. 12.2025	31. 12. 2024
<u>Výkaz výsledku</u>				
Zisk/ztráta z prodeje zásob		7.1	262 851	13 368
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku		7.2	11 436	13 259
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb		7.3	1 830	990
Náklady na poplatky a provize		7.4	-6 828	-5 484
Osobní náklady		7.5	-91	-78
Poplatky depozitáři		7.6	-420	-420
Obhospodařování a administrace		7.6	-1 932	-1 670
Náklady na audit		7.6	-370	-265
Právní a notářské služby		7.6	-721	-142
Ostatní správní náklady		7.6	-1 193	-1 169
Ostatní náklady		7.6	-13 170	-1 020
Opravné položky k zásobám		6.4	28 093	730
Zisk (ztráta) před zdaněním			279 485	18 099
Daň z příjmů		7.7	-9 222	-2 235
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění			270 263	15 864
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění			270 263	15 864
<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			270 263	15 864
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****k 31. prosinci 2025**

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií			
		270 263	15 864
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	7.7	9 222	2 235
Úrokové výnosy	7.2	-4 067	-2 163
Úrokové náklady	7.2	5 981	8 494
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	7.2	-13 350	-19 590
Opravná položka k zásobám	6.4	-28 093	-730
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	6.3	19 221	-2 404
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	6.6, 6.7	319 859	106 296
Změna stavu zásob	6.4	222 569	-349 784
		801 605	-241 782
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje na pořízení majetkových účastí	6.2	-20 000	-30 000
Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček		100	-
Přijaté úroky		4 067	2 160
Placené daně ze zisku	7.7	-	236
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-15 833	-27 604
Peněžní toky z finanční činnosti			
Změna stavu přijatých úvěrů a zápůjček	6.5	-720 809	278 707
Zaplacené úroky	6.5	-37 732	-1 297
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-758 541	277 410
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků			
		27 231	8 024
Peněžní prostředky na začátku roku	6.1	16 914	8 890
Peněžní prostředky nabyté fúzí	6.1	38 471	-
Peněžní prostředky na konci roku	6.1	82 616	16 914

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

PROPERITY FUND SICAV, a.s.
Výkaz změn vlastního kapitálu**k 31. prosinci 2025**

tis. Kč	31. 12. 2025			31. 12. 2024	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	100	-	100
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci			100		100

Příloha 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. 2025 – 31. 12. 2025

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 pořizovány 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 deponitáři:

Deponitářem 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 došlo v obchodním rejstříku k zápisu nového zmocněného zástupce TILLER investiční společnost, a.s. Ing. Radka Huba.

Dále došlo k zápisu ostatních skutečností, a to fúze sloučením zanikajících společností PROPERITY STAVEBNÍ, s.r.o., IČO: 263 14 592, a PROPERITY POTAMOS s.r.o., IČO: 485 32 525, s Fondem jako nástupnickou akciovou společností s proměnným základním kapitálem.

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 účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2025 a končící 31. prosince 2025 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

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

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

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

Následkem realizace fúze sloučením zanikajících společností s ručením omezeným PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 263 14 592, a PROPERITY POTAMOS s.r.o., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 485 32 525, s nástupnickou akciovou společností s proměnným základním kapitálem PROPERITY FUND SICAV, a.s., se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 085 31 641, došlo k zániku zanikajících společností PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o., a PROPERITY POTAMOS s.r.o. bez likvidace a k přechodu veškerého jejich jmění na nástupnickou společnost PROPERITY FUND SICAV, a.s., a to na základě projektu fúze sloučením vyhotoveného ve formě notářského zápisu dne 3.11. 2025.

Účetní závěrka v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu (dále také „ZPKT“) podléhá povinnému auditu.

Účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu 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 interpretaci IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.2.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, které jsou účinné v běžném období

Do data schválení této 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 účetní závěrky:

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel a přináší několik změn odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

K datu schválení této 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;
- Nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027), 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 na investiční akcie). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027, 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 Fond, protože dceřinné společnosti nekonsoliduje a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na 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 obhospodařovatelé 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. Aktivity 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 držných 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

3.1 Přepoččet cizí měny

3.1.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou z České republiky, přičemž úpisy a zpětné odkupy převoditelných investičních akcií jsou denominovány v českých korunách. Primární činností Fondu je investování do účastí v kapitálových obchodních společnostech z lokálního regionu a poskytování úvěrů. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR. Výnosy z investic Fondu budou opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, příjmem z dividend a z kapitálového zhodnocení při zpeněžení investic.

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

3.1.2 Transakce a zůstatky

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku jsou vykazovány v Ostatním úplném výsledku hospodaření v položce „Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek“.

3.2 Finanční aktiva

3.2.1 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

3.2.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do hospodářského výsledku

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do hospodářského výsledku jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku.

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

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva 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.

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

3.2.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu roku 2024 ani 2025 nedošlo k žádným přesunům.

3.3 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do hospodářského výsledku

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

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo

- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

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

3.4 Započtení finančních nástrojů

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

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

3.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.6 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

3.7 Dohadné položky

Dohadné položky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně vykazovány v zůstatkové hodnotě.

3.8 Zásoby

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

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

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

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

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF“, který je uváděn v bodě 6.8, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

3.9 Vlastní kapitál

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

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

3.10 Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“). PIA a VIA akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008044690, výkonnostním investičním akciím/VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044682. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Prioritní investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s., a to od 9. 2. 2021.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky.

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

3.11 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do hospodářského výsledku

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

3.12 Výnosy z dividend

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

3.13 Výnosy z prodeje zásob

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

Vzhledem k tomu, že Fond převádí na kupujícího kontrolu nad zásobami (nemovitostmi) až ve chvíli dokončení dostavby projektu, příp. jeho části, uznává výnosy v souladu s IFRS 15 jednorázově k datu převodu kontroly kupujícím.

3.14 Transakční náklady

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

3.15 Výpůjční náklady

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

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

3.16 Výplaty držitelům investičních akcií

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

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

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

3.18 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

3.19 Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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 účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění různé kategorie vstupů. Rozhodnutí o použití metod rozhodnutí o volbě vstupů a úpravy těchto vstupů vyžaduje úsudek, který může mít vliv na výsledek ocenění.

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 10.

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

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

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

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn v bodě 6.8, 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 stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

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. 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 uváženo pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

6.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zůstatky na běžných účtech – investiční	82 516	16 814
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82 616	16 914

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.

6.2 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 Výkaz 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 jsou v souladu se statutem Fondu přečteny na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu účetní závěrky, tj. 31. 12. 2025.

31. 12. 2025				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací 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 průběhu sledovaného období došlo k nákupu majetkové účasti PROPERITY NS sever s.r.o. Fond s rozhodným dnem 1. 1. 2025 realizoval fúzi sloučením se společností PROPERITY STAVEBNÍ, s.r.o.

31. 12. 2024				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AZ PROPERITY, s.r.o.	277 43 543	ČR	100 %	9 052	28 416	19 364
PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o.	263 14 592	ČR	100 %	45 296	47 663	2 367
Celkem				54 348	76 079	21 731

V minulém období došlo k nákupu majetkové účasti PROPERITY STAVEBNÍ, s.r.o.

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Vliv přeměny	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
AZ PROPERITY, s.r.o.	28 416	-	-	-	-	-1 307	-	-	27 109
PROPERITY STAVEBNÍ,s.r.o.	47 663	-47 663	-	-	-	-	-	-	-
PROPERITY NS sever s.r.o.	-	-	20 000	114 828	-	16 491	-	-	151 319
CELKEM	76 079	-47 663	20 000	114 828	-	15 184	-	-	178 428

6.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Odběratelé	2 013	963
Poskytnuté zálohy	1 559	20 739
Jiné pohledávky	620	504
Celkem	4 192	22 206

Jiné pohledávky představují ke konci minulého období pohledávky určené k přefakturaci. Poskytnuté zálohy představují ke konci sledovaného období poskytnuté zálohy projektu Nad Arboretem a projektu Svatouch.

6.4 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 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 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, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pořizovací hodnota zásob – projekt Hippokrates	2 824	2 823
Pořizovací hodnota zásob – projekt Svratouch	-	5 454
Pořizovací hodnota zásob – projekt Nad Arboretem	671 069	929 536
Pořizovací hodnota zásob – projekt POTAMOS	128 326	
Snížení hodnoty zásob	-109	-283
Celkem	802 110	937 530

Projekt je ve fázi doprodeje. Projekt Nad Arboretem je ve fázi prodeje. 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 42 846 tis. Kč (2024: 43 975 tis. Kč).

Za sledované období došlo ke zrušení opravné položky z vytvořené v minulém období ve výši 174 tis. Kč a zároveň zrušení opravné položky ve výši 27 919 tis. Kč zachycené při přeměně.

6.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
splatné do 1 roku	31 192	406
splatné od 1 roku do 5 let	65 183	736 383
Celkem přijaté zápůjčky	96 375	736 789
z toho jistina	80 743	710 531
z toho úroky	15 226	27 686
Přecenění na reálnou hodnotu	406	-1 428
Celkem reálná hodnota	96 375	736 789

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. 2025	Vliv přeměny	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Přijaté úvěry a zápůjčky od spřízněných stran	123 544	67 947	2 800	-	-	7 620	-105 056	-480	96 375
Přijaté úvěry a zápůjčky bankovní	613 245	-	-966	923	38 434	41 206	-654 408	-38 434	-
CELKEM	736 789	67 947	1 834	923	38 434	48 826	-759 464	-38 914	96 375

6.6 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dodavatelé	135 669	108 134
Dohadné účty pasivní	19 663	880
Daňové závazky	17 119	2 819
Jiné závazky	85 118	-
Celkem	257 569	111 833

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 98 903 tis. Kč, pozastávky ve výši 36 305 tis. Kč, které jsou splatné v období od 1 roku do 5 let a pozastávky ve výši 461 tis Kč, které jsou splatné nad 5 let.

Dohadné účty pasivní se skládají z dohadu na audit, znalecké posudky ve výši 289 tis. Kč a nevyúčtované dodávky.

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 a z nesplacené části obchodního podílu PROPERITY NS sever s.r.o., jehož celková kupní cena činila 134 828 tis. Kč.

6.7 Přijaté zálohy a poskytnuté kauce

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přijaté zálohy – projekt Svratouch	-	2 240
Přijaté zálohy – projekt Nad Arboretem	610 854	394 297
Přijaté zálohy – projekt POTAMOS	160 705	-
Celkem	771 559	396 537

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	2025
Počáteční stav k 1.1.	396 537
Přijaté zálohy	1 201 185
Vyúčtované přijaté zálohy	-826 163
Končený stav k 31.12.	771 559

6.8 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;

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

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

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

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

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

V průběhu minulého období byl realizován příplatek do fondového kapitálu ve výši 50 713 tis. Kč, a to zápočtem oproti přijatým úvěrům.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

V celých jednotkách	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Hodnota investiční akcie PIA	1,3687	1,2804
Hodnota investiční akcie VIA	320,5460	41,1392
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	31. 12. 2025			31. 12. 2024	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu před přeměnou		-195 558	-	-262 135	-
<i>Vliv přeměny</i>		-143 817	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu po přeměně		-339 375	-	-262 135	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	6.8	-	-	-	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	6.8	-	-	-	-
<i>Příplatky do fondového kapitálu</i>	6.8	-	-	50 713	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		270 263	-	15 864	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		-69 112	-	-195 558	-

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) k 31. prosinci 2025

	Pozn.	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-69 112	-195 558
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		508 333	349 944
Výpůjční náklady		-60 368	-65 609
Odložená daň		-22 404	-14 231
Snížení hodnoty zásob		109	283
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		356 558	74 829

7. Komentáře k Výkazu o úplném výsledku**7.1 Zisk/ztráta z prodeje zásob**

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Tržby z prodeje zásob	803 825	40 697
Náklady na prodané zásoby	-540 974	-27 329
Celkem	262 851	13 368

Tržby z prodeje zásob jsou tvořeny tržbami z prodeje projektu Svratouch ve výši 7 838 tis. Kč a z prodeje projektu Nad Arboretum ve výši 795 987 tis. Kč.

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.

7.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do hospodářského výsledku

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Změny z přecenění finančních nástrojů	13 350	19 526
Poskytnuté a přijaté úvěry a zápůjčky	-	4 073
Majetkové účasti	15 184	6 728
Přijaté úvěry a zápůjčky	-1 834	8 725
Výnosové úroky z toho:	4 067	2 163
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	4 067	2 163
Nákladové úroky z toho:	-5 981	-8 494
Přijaté úvěry	-5 981	-8 494
Zisk/ztráta z odúčtování z toho:	-	64
Přijaté úvěr	-	64
Celkem	11 436	13 259

7.3 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	1-12/2025	1-12/2024
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	1 830	990
Celkem	1 830	990

7.4 Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky z běžného účtu ve výši 32 tis. Kč (1-12/2024: 28 tis. Kč), poplatek za připravenost zdrojů k bankovnímu úvěru ve výši 973 tis. Kč (1-12/2024: 4 908 tis. Kč), ostatní daně a poplatky ve výši 341 tis. Kč (1-12/2024: 63 tis. Kč) a náklady na zprostředkování ve výši 5 482 tis. Kč (1-12/2024: 485 tis. Kč).

7.5 Osobní náklady**Mzdy a odměny**

v tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Odměna za výkon funkce	-68	-58
Sociální a zdravotní pojištění	-23	-20
Celkem	-91	-78

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

7.6 Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Služby depozitáře	-420	-420
Odměna za obhospodařování a administraci	-1 932	-1 670
Náklady na audit	-370	-265
Právní a notářské služby	-721	-142
Ostatní správní náklady	-1 193	-1 169
Ostatní náklady	-13 170	-1 020
Celkem	-17 806	-4 686

Ostatní správní náklady tvoří především náklady na posudky ve výši 362 tis. Kč (1-12/2024: 460 tis. Kč), poradenské služby ve výši 759 tis. Kč (1-6/2024: 670 tis. Kč), smluvní pokuty a úroky z prodlení ve výši 49 tis. Kč (1-12/2024: 10 tis. Kč) a služby správy a úschovy akcií ve výši 23 tis. Kč (1-12/2024: 29 tis. Kč).

Ostatní náklady jsou tvořeny daní z nemovitých věcí ve výši 95 tis. Kč (1-12/2024: 60 tis. Kč), spotřebou energií ve výši 226 tis. Kč (1-12/2024: 137 tis. Kč) a marketingovými a provizními náklady ve výši 12 849 tis. Kč (1-12/2024: 823 tis. Kč).

7.7 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-8 080	-
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)	-1 142	-2 235
Daňový náklad celkem	-9 222	-2 235

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 8 080 tis. Kč poníženu o zaplacené zálohy na DPPO ve výši 238 tis. Kč.

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Zisk (ztráta) před zdaněním	279 485	18 099
Přičitatelné položky	1 883	9
Odčitatelné položky	-38 036	-73 355
Základ daně před odečtem daňové ztráty	243 332	-55 247
Odečet daňové ztráty z minulých let	-81 741	-
Základ daně	161 591	- 55 247
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	8 080	-
Daň celkem	8 080	-

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

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Daňový náklad	8 080	-
Zisk (ztráta) před zdaněním	256 663	18 099
Efektivní daňová sazba	3,15 %	-

Odložená daň

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – výpůjční náklady	60 368	65 609
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – opravné položky k zásobám	-109	-283
Přechodné rozdíly s vlivem na odloženou daň – celkem	60 259	65 326
Výše odložené daně (5 %)	-3 013	-3 266
Zúčtování odložené daně z fúze	-1 395	-
Odložená daň vykázaná ve výsledku hospodaření	-1 142	-2 235

8. Transakce se spřízněnými osobami**8.1 Osoby ovládající**

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

8.2 Osoby ovládané

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

8.3 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. Fond eviduje úrokový výnos z poskytnutých úvěrů a zápůjček sesterským společností BAVORSKÝ DVŮR s.r.o., IČO: 070 70 241 a PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251. Tyto pohledávky byly z titulu fúze PROPERITY POTAMOS s.r.o. v průběhu roku 2025 splaceny.

Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů a zápůjček za sledované období činil 3 362 tis. Kč.

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 sesterským společností PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251, AZ PROPERITY, s.r.o., IČO 277 43 543 a vůči Ing. Jiřímu Maršálkovi.

Reálná hodnota přijatých úvěrů a zápůjček od spřízněných osob k 31. prosinci 2025 dosahovala 96 375 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 125 939 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z těchto zápůjček za sledované období činil 7 620 tis. Kč (v roce 2024: 10 492 tis. Kč).

(b) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

K 31. prosinci 2025 Fond vykazuje výnos z pronájmu od spřízněných stran, sesterské společnosti PROPERITY, s.r.o., IČO 255 78 251 a AZ PROPERITY, s.r.o., IČO 277 43 543 ve výši 1 510 tis. Kč (v roce 2024: 990 tis. Kč).

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 zápůjčce					
Smlouva o zápůjčce od společnosti AZ PROPERITY, s.r.o., výše zápůjčky 300 000,- Kč, úroková výše 10 % p. a., splatnost 31. 12. 2025	01.05.2022	-	-	-	28
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 úvěru od společnosti PROPERITY, s.r.o., výše úvěru 28 646 tis. Kč, úroková výše 8 % p. a., splatnost 31. 12. 2026	30.09.2024	-	28 646	-	7 592
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		52 186	-	-
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		-	1 520	-

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Smlouva o zápůjčce společnosti BAVORSKÝ DVŮR s.r.o., výše úvěru 25 000 tis. Kč, úroková sazba 10 % p. a., splatnost 30. 7. 2026	26. 5. 2025	-	1 842	-
Smlouva o převodu obchodního podílu PROPERITY NS sever s.r.o. od Ing. Jiří Maršálek	17. 9. 2025	85 114		
Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem s Ing. Jiří Maršálek	23. 10. 2025		9 917	

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

8.4 Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za 2025 činily 1 932 tis. Kč (2024: 1 670 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku.

Členům dozorčí rady nebyla vyplacena jakákoliv odměna.

9. 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.

9.1 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.	16 103	1,51 %
běžné účty	kreditní	Fio banka, a.s.	1 403	0,13 %
běžné účty	kreditní	Trinity Bank a.s.	49 364	4,62 %
běžné účty	kreditní	J&T Banka a.s.	15 746	1,48 %

Běžné účty		Celkem	82 616	7,74 %
Obchodní podíly	tržní	AZ PROPERITY, s.r.o.	27 109	2,54 %
Obchodní podíly	tržní	PROPERITY NS sever s.r.o.	151 319	14,18 %
Obchodní podíly		Celkem	178 428	16,72 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní pohledávky + zálohy	4 192	0,39 %
nemovitosti	tržní	Zásoby – dev. projekty	802 110	75,15 %
Celkový součet			1 067 346	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 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
Zásoba	802 110	802 110
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	4 192	4 192
Celkem aktiva	1 067 346	1 067 346
K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 914	16 914
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	76 079	76 079
Investice do nemovitostí	937 530	937 530
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	22 206	22 206
Celkem aktiva	1 052 729	1 052 729

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru:

tis. Kč	2025		2024	
	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

9.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

9.2.1 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	2025	2024
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	178 428	76 079
Zásoby	802 110	937 530

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 omezoováno 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	178 428	196 271	160 585
Investice do nemovitostí	802 110	882 321	721 899

9.2.2 Riziko nedostatečné likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké)

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 omezoováno 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 omezoováno 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu:

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

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 914	-	-	-	16 914
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	76 079	76 079
Zásoby	937 530	-	-	-	937 530
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	22 206	-	-	-	22 206
Celkem aktiva	976 650	0	0	76 079	1 052 729
Přijaté půjčky	406	736 383	-	-	736 789
Ostatní závazky	449 596	42 659	19 143	-	511 398
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	-195 558	-195 558
Celkem pasiva	450 002	779 042	19 143	-195 458	1 052 729
Gap	526 648	-779 042	-19 143	271 537	0
Kumulativní gap	526 648	-252 394	-271 537	0	0

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní závazky a jiné závazky	0	220 803	36 305	461	257 569
Přijaté úvěry nebankovní	9 %	31 192	65 183	-	96 375
Přijaté zálohy a přijaté kauce	0	771 559	-	-	771 559
Závazek z daně z přidané hodnoty	0	10 855	-	-	10 855
Celkem k 31. prosinci 2025	0	1 034 409	101 488	461	1 136 358

9.2.3 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.

9.2.4 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.

9.2.5 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.

9.2.6 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, ručitelství 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	2025	2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82 616	16 914
Obchodní a jiné pohledávky	4 192	22 206

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

9.2.7 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.

9.2.8 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.

9.2.9 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 neevduje jinou měnu než CZK, a proto není vystaven měnovému riziku.

9.2.10 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 není 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 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

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 914	-	-	-	16 914
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	-	-	-	76 079	76 079
Zásoby	-	-	-	937 530	937 530
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	-	-	-	22 206	22 206
Celkem aktiva	16 914	0	0	1 035 815	1 052 729
Přijaté půjčky	406	736 383	-	-	736 789
Ostatní závazky	449 596	42 659	19 143	-	511 398
Vlastní kapitál	-	-	-	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	-	-	-	-195 558	-195 558
Celkem pasiva	450 002	779 042	19 143	-195 458	1 052 729
Gap	-433 088	-779 042	-19 143	1 231 273	0
Kumulativní gap	-433 088	-1 212 130	-1 231 273	0	0

9.2.11 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.

9.2.12 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.

9.2.13 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.

9.2.14 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.

9.2.15 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.

9.2.16 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).

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

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

9.2.18 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.

9.2.19 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).

9.2.20 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.

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

9.2.22 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;
- 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.

10. 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 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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	-	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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2024.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	16 914	-	16 914
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	76 079	76 079
Obchodní a jiné pohledávky	-	22 206	-	22 206
Celkem k 31.prosinci	-	39 120	76 079	115 119
Závazky				
Půjčky a úvěry	-	-	736 789	736 789
Obchodní a jiné závazky	-	108 134	-	108 134
Celkem k 31.prosinci	-	108 134	736 789	844 923

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 2025 ani 2024 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 přírážky 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 31. 12. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářství	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.
<i>Aktiva</i>										
Majetkové účasti	76 079	15 184		87 165						178 428
Celkem aktiva	76 079	15 184		87 165						178 428
<i>Závazky</i>										
Půjčky a úvěry	736 789	1 834		39 357	48 826	-798 378		67 947		96 775
Celkem závazky	736 789	1 834		39 357	48 826	-798 378		67 947		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 31.12.	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 %)	2025: 27,1 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Tržní ocenění nemovitého majetku	2025: 39 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 %)	2025: 151,3 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Změna tržního ocenění nemovitého majetku	2025: 151 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitého majetku zvýšila
Závazek z přijatého úvěru PROPERITY, s.r.o.	2025: 29,1 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 6,46%	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Ing. Jiří Maršálek	2025: 65,2 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 7,85 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do projektu Nad Arborem	2025: 942,9 mil. Kč	Ocenění dle nabídkových cen	Změna tržního ocenění nemovitého majetku	2025: 943 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitého majetku zvýšila
Investice do projektu Hippokrates	2025: 2,7 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nebytových prostorů Jednotková cena srovnatelných parkovacích stání	2025: 60 000 Kč/m2 34 590 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do projektu Svratouch	2025: 0,3 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Změna tržní hodnoty nemovitého majetku	2025: 250 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitostí zvýšila
Investice do projektu POTAMOS	2025: 304,2 mil. Kč	Výnosová metoda DCF	Změna předpokládaných nákladů výstavby Změna diskontní míry	2025: 293 mil. Kč 8,40 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: stavební náklady snížily a diskontní sazba snížila

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 5,7 %.	Snížení tržního ocenění nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,7 %.
Investice do majetkového podílu PROPERITY NS sever, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,78 %.	Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 3,7 %.
Investice do projektu Nad Arboretem	Zvýšení tržního ocenění nemovitého 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 0,9 %. Zvýšení jednotkové prodejní ceny parkovacích stání o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,2 %.	Snížení jednotkové prodejní ceny nebytových prostorů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,9 %. Snížení jednotkové prodejní 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 5 %.	Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5 %.
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 0,5 %	Zvýšení stavebních nákladů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 9,3 %. Zvýšení diskontní sazby o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,5 %
Závazek z úvěru Ing. Jiří Maršálek (65,2 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 1,4 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,4 %.
Závazek z úvěru PROPERITY, s.r.o. (29,1 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,9 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,9 %.

11. Významné události po datu účetní závěrky

Dopady konfliktu na Ukrajině a na Blízkém východě

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírážek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.


Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s okupací Ukrajiny a konfliktem na Blízkém východě čelit:

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

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, na Ukrajině či na Blízkém východě a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly významný vliv na účetní závěrku Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2026



.....
Ing. Dušan Klimeš, MSc.
zmocněný zástupce člena představenstva
TILLER investiční společnost a.s.