

PFFL

PROPERTY FUND FOR LIVING SICAV A.S.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Property Fund for Living SICAV a.s.

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Property Fund for Living SICAV a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2026



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



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

Property Fund for Living SICAV a.s.

k 31.12.2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti Property Fund for Living SICAV a.s.

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

Identifikační číslo: 108 30 154

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Property Fund for Living SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Property Fund for Living SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící k 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo Společnosti.

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, jež 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.



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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. 4. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Property Fund for Living SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living SICAV a. s.

IČO: 10830154

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

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

(dále jen „**Společnost**“)

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

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. května 2021. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 23.04.2021.

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

315700QFHBK2MY89VM19

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	100.000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

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

Property Fund for Living SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

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

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Bc. Martin Pšaidl

Den vzniku funkce: 30. srpna 2022

Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku funkce: 30. srpna 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

Robert Sekera

Den vzniku členství: 5. května 2021

Člen dozorčí rady

Ing. Milan Kušta

Den vzniku členství: 5. května 2021

Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. podfondů Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. května 2021. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 23.04.2021.

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

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

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfonde. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 100 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena splaceným základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč.

Property Fund for Living SICAV a.s.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Výkaz zisku a ztráty

K 31. 12. 2025 není evidován žádný zisk ani ztráta.

Výhled pro rok 2026

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2026 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 28. dubna 2026



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

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

Údaje o ovládnání

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

Do 7.1.2025

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

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

Od 8.1.2025 do současnosti

Robert Sekera, nar. 5. prosince 1974, trvale bytem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika, který upsal 45.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 45 % podíl na zapísovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Milan Kušta, nar. 28. dubna 1968, trvale bytem Koželužská 554, Chrudim II, 537 01 Chrudim, Česká republika, který upsal 45.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 45 % podíl na zapísovaném základním kapitálu Společnosti,

Martin Fojtík, nar. 5. března 1983, trvale bytem Na Vysoké I. 347/13, 150 00 Praha 5, Česká republika, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 10 % podíl na zapísovaném základním kapitálu Společnosti,

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

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

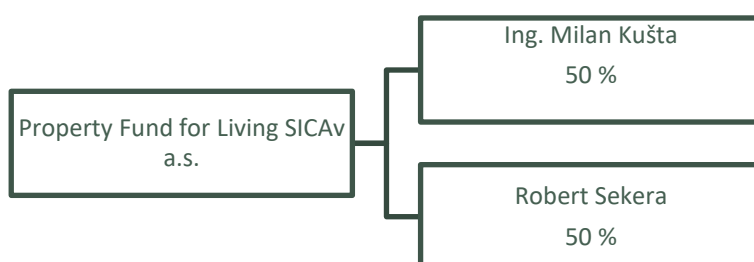
ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

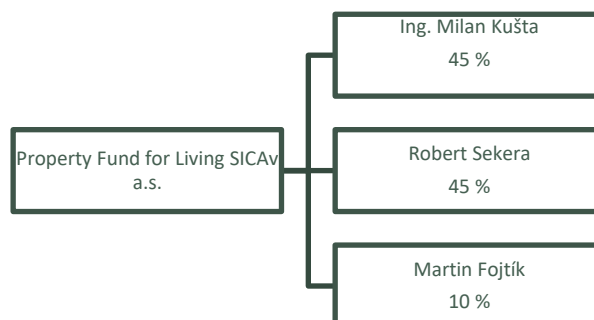
Struktura vztahů mezi osobami

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

Do 7.1.2025



Od 8.1.2025 do současnosti



Osoby ovládané Společností

Property Fund for Living SICAV a.s., 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu těchto společností:

Senevia Sychrov s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 06980686, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 379588

Senevia Kamenice s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 09392581, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 335640

Senevia Boskovice s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 08853754, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 326448

Senevia Minkovice s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 09639136, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 339463

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Pallova 28 s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 10765603, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 347532

Senevia Holice s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 19958421, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 405777

Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Kromě Společnosti ovládají Ovládající osoby tyto společnosti:

Robert Sekera, 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu těchto společností:

RS property s.r.o., se sídlem K Vidouli 2767/53, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 27423212, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 111458

RS real estate s.r.o., se sídlem K Vidouli 2767/53, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 26775468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 92942

Robert Sekera, 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti prostřednictvím společnosti RS real estate s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 26775468

MILUS s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 10894403, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393759.

Senevia Nový Jičín s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 10894411, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393357

Robert Sekera, 80 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím společnosti RS real estate s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 26775468

LUFIBEX s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 030 22 111, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 226549.

Senior House Ostrava s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 05497060, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 415659.

Vltavské kaskády s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 198 97 731, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393436.

Senevia České Budějovice s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 198 97 898, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393442.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Senevia Nymburk s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 198 98 584, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393456.

Robert Sekera, 55 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím společnosti RS real estate s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 26775468

Mandalina Invest s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 17933129, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 378899.

Robert Sekera, 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím RS real estate s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 26775468

Avenue servisní s.r.o. se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 21504580, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 402941 a dále 50 % podíl na základním zapisovaném kapitálu na jméno Robert Sekera.

MIRO servisní s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 44684576, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 7185.

SK future s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 02371294, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 218652.

SK Rezidence Malešice s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 119 66 416, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 367562.

Senevia Nový Jičín s.r.o., se sídlem Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO 108 94 411, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 393357.

Ing. Milan Kušta, 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu těchto společností:

K2 invest s.r.o., se sídlem Na úlehli 758/10, Michle, 141 00 Praha 4, IČO 26008921, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 412199 prostřednictvím společnosti K2 holding a.s.

K2 holding a.s., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 10995927, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. B 3771

Senevia Lázně Bohdaneč s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 05285721, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 37468

Ing. Milan Kušta, 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím společnosti K2 holding a.s.:

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

SMETH projekt s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 079 47 371, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp.zn. C 46649

OMEGA plus Chrudim s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 27525139, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 24103

Fabellam medical a.s., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO: 28259672, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. B 3571

STREET KOLÍN s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 28815611, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 28996

Poděbradova 79 s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO: 27517888, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 23707

SEPROZA s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 052 82 390, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 37467

Kopanický Mlýn s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 05210411, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 37375

K2 MEDICAL a.s., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 05381991, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. B 3505

Rezidence U MUZEA s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912278, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48331

Rezidence Sladovny, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912251, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48329

Rezidence Plochá Dráha s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912243, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48328

Rezidence Na Skřivánku s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912201, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48324

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Rezidence NA ROZHLEDNĚ s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912286, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48332

Rezidence Na Mušce s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912219, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48325

Rezidence Nová Cihelna s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912197, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48323

Rezidence Na Výsluní s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 11912171, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 48322

Ing. Milan Kušta, 80 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím společnosti K2 holding a.s.:

Cihelna Sport s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 081 78 071, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 43836

VOLARIS s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 275 12 827, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. C 23463.

Hotel Jezerka s.r.o., se sídlem Ústupky č.ev. 278, 538 07 Seč, IČO 259 71 484, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 18263.

DOMY SEZEMICE s.r.o, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 065 85 931, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 40551.

BytyCerhenice s.r.o., se sídlem Palackého třída 314, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO 08859 019, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 51136.

SK Rezidence Malešice s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 119 66 416, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 367562.

Ing. Milan Kušta, 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu prostřednictvím společnosti K2 invest s.r.o.:

MIRO servisní s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 44684576, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 7185.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

SK future s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 02371294, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 218652.

Martin Fojtík, 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu těchto společností:

Fojtik invest s.r.o., se sídlem Na vysoké I 347/13, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 08169276, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 315408

Gapoya Capital a.s., se sídlem Na vysoké I 347/13, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 220 80 33, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 29119.

Přehled jednání

Na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob nebyla v roce 2025 učiněna žádná jednání týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v roce 2025 právní vztahy.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami byly v roce 2025 platné tyto smlouvy:

Protistrana	Smluvní ujednání	Poskytnuté plnění	Výše poskytnutého plnění v tis. Kč
Senevia Nový Jičín s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	9 500
Pallova 28 s.r.o.	Smlouva o úvěru a smlouva o postoupení pohledávek	Zápůjčka	69 059
Senevia Nymburk s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	21 000
Senevia Kamenice s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	37 584
Senevia Boskovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	33 849
Senevia Sychrov s.r.o./ Regal estate, s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	8 848
Senevia Minkovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	Zápůjčka	41 786

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

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

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

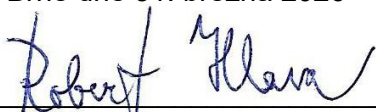
Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

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

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

V Brně dne 31. března 2026



Property Fund for Living SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2026 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

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

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

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

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

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

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti
Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

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

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

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 00001350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

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

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

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

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

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

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

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

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Property Fund for Living SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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


Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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

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

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 28. dubna 2026



Property Fund for Living SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Property Fund for Living SICAV a.s.

PROPERTY FUND FOR LIVING SICAV A.S.
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

1. ROZVAHA

V tis. Kč

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	100	100
	v tom a) splatné na požadání		100	100
	Aktiva celkem		100	100
	Pasiva			
8.	Základní kapitál	6.2	100	100
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	6.3	0	0
15.	Zisk/ztráta za účetní období	6.4	0	0
	Vlastní kapitál celkem		100	100
	Pasiva celkem		100	100
	Podrozvahové položky			
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.5	100	100

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2025

V tis. Kč

Číslo	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
8.	Ostatní provozní náklady	6.6	0	0
19.	Zisk (+) nebo ztráta (-) za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0	0
24.	Zisk (+) nebo ztráta (-) za účetní období po zdanění		0	0

3. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2025

V tis. Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	100	-9	-4	87
Převod neuhrazené ztráty předchozího období	0	-4	+4	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0
Jiný výsledek hospodaření	0	13	0	13
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	100
Zůstatek k 1. 1. 2025	100	0	0	100
Převod neuhrazené ztráty předchozího období	0	+13	0	+13
Převod jiného výsledku hospodaření	0	-13	0	-13
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	100	0	0	100

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ
31. PROSINCE 2025**

4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

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

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

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

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

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

Depozitář Fondu je k 31. 12. 2025:

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

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

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

4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

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

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

5.2. CIZÍ MĚNY

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

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

5.3. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

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

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

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,

Property Fund for Living SICAV a.s.

- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC).

Fond pro ocenění finančních nástrojů používá pouze následující kategorii:

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

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

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

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

5.4. ZÁKLADNÍ KAPITÁL FONDU

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

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

5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

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

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

5.6. NÁKLADY

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

5.7. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

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

Poznámka

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

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	100	100
Celkem	100	100

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

6.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	100 000	100	100
Celkem		100	100

6.3. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-13
Jiný výsledek hospodaření	0	13
Celkem	0	0

V předchozích letech Fond uhradil náklady příslušející Podfonde, které nebyly ve stejném roce přefakturovány na Podfond. V roce 2024 byla tato skutečnost napravena a Podfond náklady uhradil Fondu. V roce 2025 byl započten zůstatek účtu Neuhrazené ztráty minulých let proti Jinému výsledku hospodaření minulých let.

6.4. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ztráta za účetní období	0	0
Celkem	0	0

Fond za účetní období nevykázal zisk ani ztrátu.

6.5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 100 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosince 2024: 100 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

6.6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní provozní náklady	0	0

7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

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

8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,

Property Fund for Living SICAV a.s.

- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

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

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	0	100	100
Celkem	0	0	100	100

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31. 12. 2025

	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
Aktiva	Povinně ve FVTPL	Povinně ve FVTPL
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	100	100
Celkem	100	100

10. PŘEHLED VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Tis. Kč	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025		1. 1. 2024 – 31. 12. 2024	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Ostatní provozní náklady	0	0	0	0
Celkem náklady	0	0	0	0

11. RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s aktivy Fondu.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii podfondu. Fond podléhá následujícím rizikům. Rizika spojená s investováním podfondu jsou uvedena v účetní závěrce podfondu.

11.1. MĚNOVÉ RIZIKO

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

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

Tis. Kč	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	CZK	Celkem	CZK	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	100	100	100	100
Celkem	100	100	100	100

11.2. ÚROKOVÉ RIZIKO

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

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

31. 12. 2025

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	100	0	0	0	0	100
Celkem	100	0	0	0	0	100
Pasiva	0	0	0	0	0	0
Čistá výše aktiv	100	0	0	0	0	100

31. 12. 2024

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	100	0	0	0	0	100
Celkem	100	0	0	0	0	100
Pasiva	0	0	0	0	0	0
Čistá výše aktiv	100	0	0	0	0	100

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

11.3. ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

Za situaci defaultu (selhání) Fondem je považována situace:

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

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

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

Geografická koncentrace rizik

Geografická koncentrace finančních aktiv a závazků Fondu k 31. 12. 2025 je uvedena níže:

Tis. Kč	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	100	100	100	100
Celkem	100	100	100	100

11.4. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12. 2025 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.


Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. 4. 2026



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

PFFL

PROPERTY FUND FOR LIVING I. PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Property Fund for Living I. Podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti Property Fund for Living SICAV a.s. označeném Property Fund for Living I. Podfond, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2026



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



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu

Property Fund for Living I. Podfond

k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu Property Fund for Living I. Podfond

Se sídlem: Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Náhradní identifikační číslo: 751 62 407

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu Property Fund for Living I. Podfond.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Property Fund for Living I. Podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31. 12. 2025 a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za rok končící k 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící k 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo fondu Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

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, jež 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku Podfondu

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky Podfondu tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky Podfondu záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Fondu plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada Fondu.



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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. 4. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Property Fund for Living I. Podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

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

Property Fund for Living SICAV a.s.

IČO: 108 30 154

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

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

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

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

LEI Fondu

315700K6PED7UBXTKF07

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	706.620.639

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

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

Den vzniku funkce: 9. června 2021

Property Fund for Living I. Podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Dozorčí rada

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

Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

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

Property Fund for Living I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

Základní údaje o Společnosti

Property Fund for Living I. Podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem Property Fund for Living SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 7. 5. 2021 rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, která zároveň vypracovala jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) **ZISIF** dne 10. 5. 2021.

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

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

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů. Investičním cílem Podfondech v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**Účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 16 000 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 127 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 32 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 616 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 237 tis. Kč, správní náklady ve výši 15 333 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 308 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 908 896 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 41 245 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 229 180 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 619 417 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 19 054 tis. Kč.

Property Fund for Living I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 908 896 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 18 612 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 246 tis. Kč, podřízenými závazky – čistými aktivy připadající na držitele investičních akcií ve výši 890 038 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu ve výši 37 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 16 000 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 127 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 32 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 616 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 237 tis. Kč a správní náklady ve výši 15 333 tis. Kč. Je zohledněna také daň z příjmů ve výši 308 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí zejména nabýváním nemovitostních společností a poskytováním financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 28. dubna 2026



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

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Podfonde v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do účastí v nemovitostních společnostech, a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společností.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to nabýváním účastí v nemovitostních společnostech a poskytováním jejich financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

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

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

Property Fund for Living I. Podfond

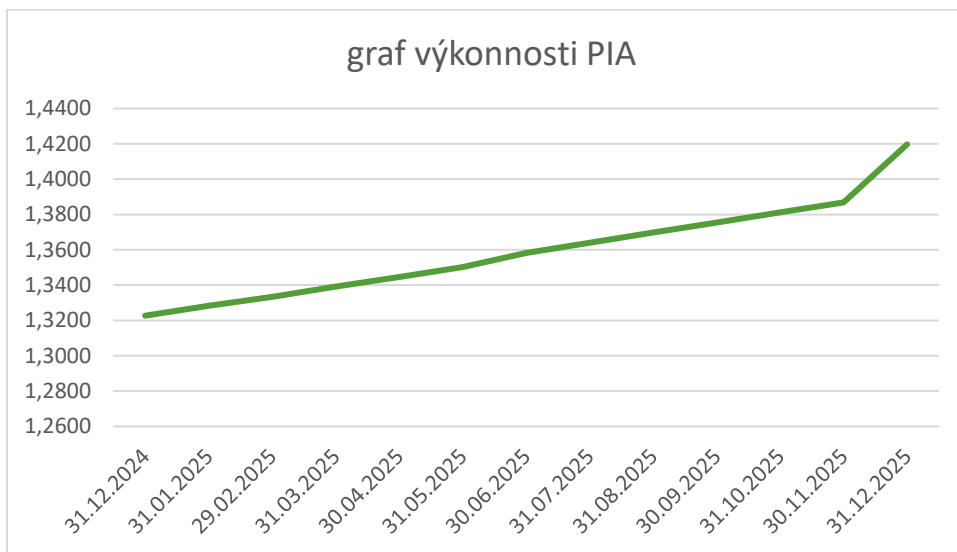
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

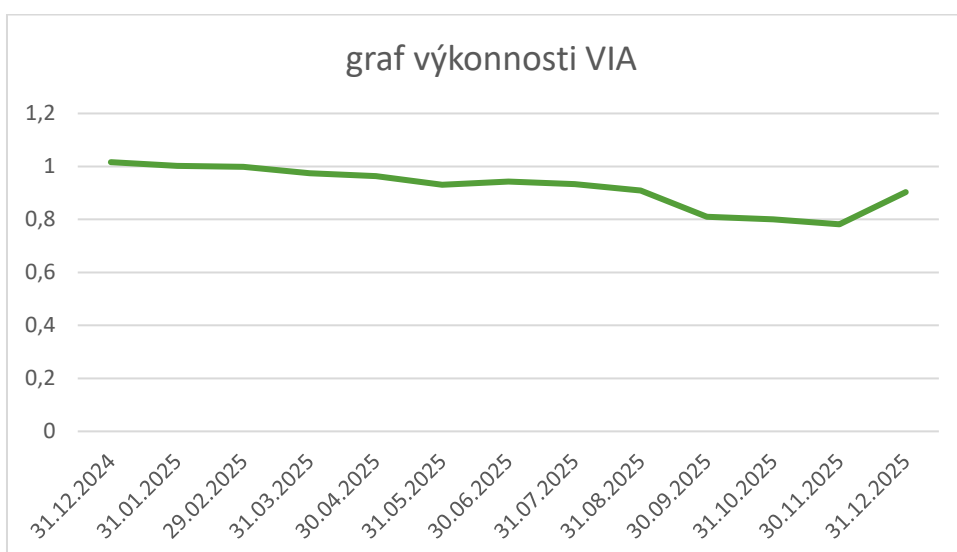
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

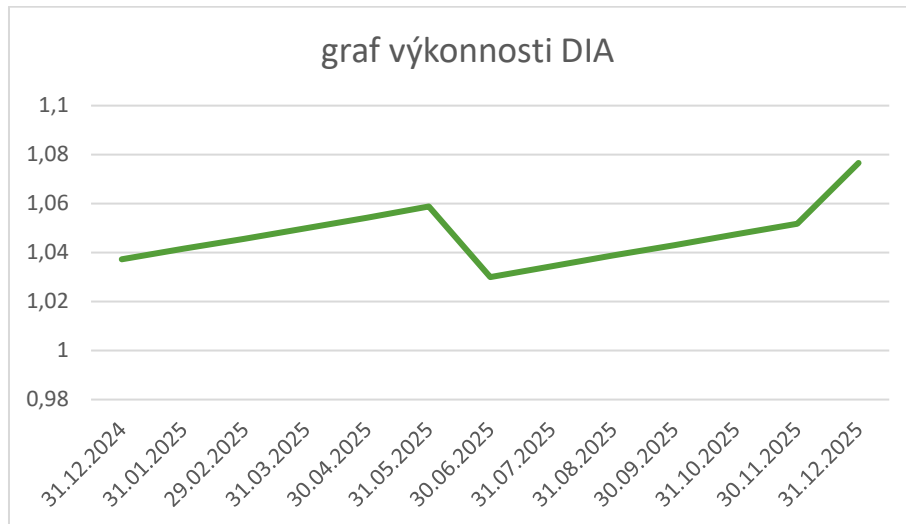
Třída PIA



Třída VIA



Třída DIA



Třída KIA

Fond je oprávněn vydávat také investiční akcie třídy KIA, k jejich vydání dosud nedošlo.

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

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti
Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

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

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 00001350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

ISIN/Druh	Název	Požizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
Zápůjčka	Senevia Nymburk s.r.o.	21 000	22 389	2,46
Zápůjčka	Senevia Nový Jičín s.r.o.	9 500	9 388	1,03
Zápůjčka	Senevia Minkovice s.r.o.	41 786	42 711	4,70
Zápůjčka	Senevia Kamenice s.r.o.	37 584	38 373	4,22
Zápůjčka	Senevia Boskovice s.r.o.	33 849	35 826	3,94
Zápůjčka	Senevia Sychrov s.r.o.	8 848	9 348	1,03
Zápůjčka	Pallova 28 s.r.o.	69 059	71 145	7,83
Hotovost	Bankovní účet	41 245	41 245	4,54
SPV	Pallova 28 s.r.o.	101 085	133 027	14,64
SPV	Senevia Holice s.r.o.	103 506	115 101	12,66
SPV	Senevia Kamenice s.r.o.	72 690	77 365	8,51
SPV	Senevia Boskovice s.r.o.	105 850	117 104	12,88
SPV	Senevia Minkovice s.r.o.	88 814	92 465	10,17
SPV	Senevia Sychrov s.r.o.	84 031	84 043	9,25

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	3 456 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	764 tis. Kč
Úplata auditora	274 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	309 tis. Kč

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

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

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

statutárního orgánu Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

Pevná složka odměn	777 020,44 Kč
Pohyblivá složka odměn	347 129,57 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměněných zaměstnanců	40
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

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

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

Property Fund for Living I. Podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

V Brně dne 28. dubna 2026



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

PROPERTY FUND FOR LIVING I. PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

Obsah

1. Rozvaha.....	3
2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2025.....	4
3. Výkaz změn čistých aktiv přidělitelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období k 31. 12. 2025.....	5
4. Všeobecné informace	7
4.1. Vznik a charakteristika podfondu	7
4.2. Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky	7
5. Uplatněné účetní postupy	9
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	9
5.2. Cizí měny	9
5.3. Finanční nástroje.....	9
5.4. Spřízněné strany	12
5.5. Emitované investiční akcie.....	13
5.6. Použití odhadů	14
5.7. Rezervy.....	14
5.8. Náklady na poplatky a provize	14
5.9. Zisk/ztráta z finančních operací.....	14
5.10. Ostatní provozní náklady	14
5.11. Správní náklady	14
5.12. Daň z příjmů a odložená daň	14
5.13. Následné události.....	15
5.14. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady.....	15
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisku a ztrát	15
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.....	16
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty	16
6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem.....	17
6.4. Ostatní aktiva	19
6.5. Ostatní pasiva	19
6.6. Výnosy a výdaje příštích období	19
6.7. Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	19
6.8. obdoba Oceňovacích rozdílů	20
6.9. obdoba Zisku nebo ztráty za účetní období	20
6.10. obdoba Nerozděleného zisku nebo ztráty minulých období	21

Property Fund for Living I. Podfond

6.11. Hodnoty předané k obhospodařování	21
6.12. Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	21
6.13. Náklady na úroky a podobné náklady	21
6.14. Náklady na poplatky a provize	21
6.15. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	21
6.16. Ostatní provozní náklady	22
6.17. Správní náklady	22
6.18. Splatná daň z příjmů	22
6.19. Odložená daň – závazek/pohledávka	23
7. Vzájemné vztahy.....	23
8. Reálná hodnota aktiv a závazků	23
8.1. Techniky oceňování a vstupní veličiny	25
9. Přehled finančních nástrojů k 31. 12. 2025	28
10. Přehled čistých výnosů/nákladů z přecenění na reálnou hodnotu	28
11. Rizika	29
11.1. Tržní riziko	29
11.2. Citlivostní analýza	30
11.3. Měnové riziko	31
11.4. Úrokové riziko	31
11.5. Úvěrové riziko	32
11.6. Riziko likvidity.....	33
12. Následné události.....	35

Property Fund for Living I. Podfond

1. ROZVAHA

V tis. Kč

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	41 245	41 049
	z toho a) splatné na požádání		41 245	41 049
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	6.2	229 180	161 731
	v tom b) ostatní pohledávky		229 180	161 731
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.3	619 417	292 983
11.	Ostatní aktiva	6.4	19 054	18 916
13.	Náklady a příjmy příštích období		0	2
	Aktiva celkem		908 896	514 681

	Pasiva	Poznámka	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
4.	Ostatní pasiva	6.5	18 612	63 546
5.	Výnosy a výdaje příštích období	6.6	246	0
7.	Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.7	890 038	451 135
	a) Obdoba kapitálových fondů		822 843	371 775
	b) Obdoba emisního ážia		0	45 877
	c) Obdoba oceňovacích rozdílů	6.8	63 283	29 534
	d) Obdoba zisku nebo ztráty za účetní období	6.9	-37	9 593
	e) Obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z předchozích období	6.10	3 949	-5 644
	Pasiva celkem		908 896	514 681

V tis. Kč

Číslo	Podrozvahové položky	Poznámka	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.11	908 896	514 681

Property Fund for Living I. Podfond

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2025

V tis. Kč

Číslo	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	2025	2024
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	6.12	16 000	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	6.13	127	0
5.	Náklady na poplatky a provize	6.14	32	30
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.15	-616	16 773
8.	Ostatní provozní náklady	6.16	237	1 287
9.	Správní náklady	6.17	15 333	5 373
	b) Ostatní správní náklady		15 333	5 373
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-345	10 083
23.	Daň z příjmů	6.18	308	-490
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-37	9 593

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIDĚLITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ K 31. 12. 2025

V tis. Kč

	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2024	371 775	-5 644	29 534	9 593	45 877	451 135
Emise a prodeje investičních akcií	451 068	0	0	0	0	451 068
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do VH	0	0	33 749	0	0	33 749
Převod nerozdělených zisků z předchozích období	0	+9 593	0	-9 593	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-37	0	-37
Emisní ážio	0	0	0	0	-45 877	-45 877
Zůstatek k 31. 12. 2025	822 843	3 949	63 283	-37	0	890 038

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Počet investičních akcií třídy PIA (v ks)	440 196 277	238 766 257
Počet investičních akcií třídy VIA (v ks)	124 942 474	124 942 474
Počet investičních akcií třídy DIA (v ks)	141 481 888	8 066 304

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ
31. PROSINCE 2025**

Property Fund for Living I. Podfond

4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

Property Fund for Living I. Podfond (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem údajů o Podfondech do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů, (dále „ZISIF“) ke dni 10. května 2021. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností Property Fund for Living SICAV a.s., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00, Praha 5, IČO 108 30 154 (dále jen „Fond“).

Podfond podléhá regulačním požadavkům zákona „ZISIF“. Podfond je v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění fondu. Údaje o Podfondech byly k datu 10. května 2021 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Depozitář Fondu je k 31.12.2025:

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

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA. Správa majetkového portfolia Podfondech je vykonávána obhospodařovatelem Podfondech společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). O stavu a pohybu majetku Podfondech účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Podfondech je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

Property Fund for Living I. Podfond

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025. Rozvaha obsahuje srovnávací údaje k 31. 12. 2024. Výkaz zisku a ztrát obsahuje údaje za období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

5.2. CIZÍ MĚNY

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

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

5.3. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Podfond pro ocenění finančních nástrojů používá následující kategorie:

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

Klasifikace finančních aktiv podfondu je založena na:

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI, angl. *Solely Payments of Principal and Interest on the Principal Outstanding*, dále jako „SPPI test“).

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

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

Podfond v rozvaze vykazuje následující položky, způsob jejichž ocenění je uveden v závorce:

Property Fund for Living I. Podfond

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVTPL)
- Pohledávky za nebankovními subjekty (FVTPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVTOCI)
- Ostatní aktiva (FVTPL)
- Ostatní pasiva (FVTPL)
- Výnosy a výdaje příštích období (FVTPL)

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

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Podfond se rozhodl využít možnosti vykazovat všechna kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou

Property Fund for Living I. Podfond

hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“). Důvodem pro klasifikaci je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování, který přihlíží ke skutečnosti, že kapitálová finanční aktiva nejsou držena za účelem obchodování a účetní jednotka má v úmyslu je držet, inkasovat a prodat.

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztrát

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

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

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

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

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

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

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

Property Fund for Living I. Podfond

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

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztrát

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

- Ostatní pasiva
- Výnosy a výdaje příštích období

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

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

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

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

5.4. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo

Property Fund for Living I. Podfond

- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

5.5. EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

Podfond k 31.12.2025 vydává tři třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně, CZK. Nabyvatel prioritních investičních akcií (PIA) může být pouze kvalifikovaný investor. Nabyvatel výkonnostních investičních akcií (VIA) může být pouze kvalifikovaný investor, který je zároveň akcionářem fondu (vlastníci zakladatelské akcie) anebo je schválen dozorčí radou. Nabyvatel dividendových investičních akcií (DIA) může být pouze kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, tj. 16A a 16B. Všechny třídy vydávaných investičních akcií jsou klasifikovány jako finanční závazky, jelikož nelze určit, která skupina investičních akcií je podřízená, tudíž není splněna výjimka 16A, 16B.

Na základě výše uvedeného Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazku podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "**7. Podřízené závazky**", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií".

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

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

Property Fund for Living I. Podfond

spočítaná dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy.

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

5.6. POUŽITÍ ODHADŮ

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

5.7. REZERVY

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

5.8. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

5.9. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

5.10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

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

5.11. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

5.12. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a

Property Fund for Living I. Podfond

připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

5.13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

5.14. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

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

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

Poznámka

Property Fund for Living I. Podfond

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

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	41 245	41 049
v tom a) splatné na požádání	41 245	41 049
Celkem	41 245	41 049

Pohledávky za bankami jsou zcela tvořeny zůstatky na běžných účtech Podfondu – vedených u Československé obchodní banky, a. s. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 2. Hodnota přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	Celkem	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	161 731
v tom b) ostatní pohledávky	229 180	161 731
Celkem	229 180	161 731

Pohledávky za nebankovními subjekty z většiny tvoří nezajištěné úvěrové pohledávky za společnostmi Pallova 28 s.r.o., Senevia Nymburk s.r.o. a Senevia Kamenice s.r.o. a dalšími společnostmi dle níže uvedeného přehledu. Podle názoru vedení Společnosti všechny poskytnuté půjčky nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

Všechny pohledávky za klienty jsou realizované na území České republiky.

Název společnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
Pallova 28 s.r.o.	71 145	70 715
Senevia Nymburk s.r.o.	22 389	21 898
Senevia Kamenice s.r.o.	38 373	69 118
Senevia Boskovice s.r.o.	35 826	0
Senevia Sychrov s.r.o.	9 348	0
Senevia Minkovice s.r.o.	42 711	0
Senevia Nový Jičín s.r.o.	9 388	0
Celkem	229 180	161 731

Property Fund for Living I. Podfond

Doplňující informace k pohledávkám:

K 31. 12. 2025

Protistrana	Geografické členění	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k datu poskytnutí	Přecenění do VH (FVTPL; naběhlé úroky + přecenění)	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Pallova 28 s.r.o.	ČR	03. 05. 2027	8 % p.a.	40 289	2 528	42 817
Pallova 28 s.r.o.	ČR	31. 12. 2026	2 % p.a.	14 385	-221	14 164
Pallova 28 s.r.o.	ČR	31. 12. 2026	2 % p.a.	14 385	-221	14 164
Senevia Nymburk s.r.o.	ČR	19. 06. 2028	8 % p.a.	21 000	1 389	22 389
Senevia Kamenice s.r.o.	ČR	19. 12. 2026	7 % p.a.	37 584	789	38 373
Senevia Boskovice s.r.o.	ČR	31. 03. 2026	7 % p.a.	33 849	1 977	35 826
Senevia Sychrov s.r.o.	ČR	16. 06. 2026	7 % p.a.	8 848	500	9 348
Senevia Minkovice s.r.o.	ČR	18. 08. 2026	7 % p.a.	41 786	925	42 711
Senevia Nový Jičín s.r.o.	ČR	09. 12. 2026	7 % p.a.	9 500	-112	9 388
Celkem	-	-	-	221 626	7 554	229 180

K 31. 12. 2024

Protistrana	Geografické členění	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k datu poskytnutí	Přecenění do VH (FVTPL; naběhlé úroky + přecenění)	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
Pallova 28 s.r.o.	ČR	3. 5. 2025	8 % p.a.	50 000	-6 294	43 706
Pallova 28 s.r.o.	ČR	31. 12. 2026	2 % p.a.	14 385	-1 329	13 056
Pallova 28 s.r.o.	ČR	31. 12. 2026	2 % p.a.	14 385	-1 329	13 056
Senevia Nymburk s.r.o.	ČR	19. 6. 2028	8 % p.a.	21 000	504	21 504
Senevia Kamenice s.r.o.	ČR	19. 12. 2025	7 % p.a.	69 339	1 071	70 410
Celkem	-	-	-	169 109	7 378	161 731

6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Obchodní firma	Pallova 28 s.r.o.	Senevia Holice s.r.o.	Senevia Kamenice s.r.o.
Sídlo	Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5	Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5
Předmět podnikání	pronájem nemovitostí	pronájem nemovitostí	pronájem nemovitostí

Property Fund for Living I. Podfond

V tis. Kč	Pallova 28 s.r.o.	Senevia Holice s.r.o.	Senevia Kamenice s.r.o.
Základní kapitál	10	12	10
Ostatní vlastní kapitál	44 543	37 323	9 391
Podíl na hlasovacích právech	100 %	100 %	100 %
Pořizovací cena	56 679	103 506	59 390
Poskytnutý příspěvek mimo ZK	44 406	0	13 300
Přecenění do ostatního úplného výsledku (FVOCI)	31 942	11 595	4 675
Reálná hodnota	133 027	115 101	77 365

Obchodní firma	Senevia Boskovice s.r.o.	Senevia Minkovice s.r.o.	Senevia Sychrov s.r.o.
Sídlo	Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5	Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5	Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00 Praha 5
Předmět podnikání	pronájem nemovitostí	pronájem nemovitostí	pronájem nemovitostí

V tis. Kč	Senevia Boskovice s.r.o.	Senevia Minkovice s.r.o.	Senevia Sychrov s.r.o.
Základní kapitál	10	10	10
Ostatní vlastní kapitál	8 390	10 775	2 326
Podíl na hlasovacích právech	100 %	100 %	100 %
Pořizovací cena	98 850	79 014	75 331
Poskytnutý příspěvek mimo ZK	7 000	9 800	8 700
Přecenění do ostatního úplného výsledku (FVOCI)	11 254	3 651	12
Reálná hodnota	117 104	92 465	84 043

V tis. Kč celkem	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Základní kapitál	62	32
Ostatní vlastní kapitál	112 748	87 836
Podíl na hlasovacích právech	100 %	100 %
Pořizovací cena	472 928	217 043
Poskytnutý příspěvek mimo ZK	83 206	46 406
Přecenění do ostatního úplného výsledku	63 283	29 534
Reálná hodnota	619 417	292 983

6.4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávka z převodu podílů	18 601	18 648
Provozní zálohy	0	18
Záloha na správu fondu	250	250
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	203	0
Celkem	19 054	18 916

6.5. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Daň z příjmů	0	481
Závazky vůči dodavatelům	52	32
Dohady na správu fondu	1 617	791
Dohad na poplatek depozitáře	0	54
Dohad na audit	0	134
Dohad na daňové služby, poradenství	1 214	321
Závazek z titulu dosud nepřipsaných akcií na investiční účet	15 729	61 733
Celkem	18 612	63 546

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

Poplatek za depozitáře a za audit je od roku 2025 vykazován v rámci nákladů příštích období.

6.6. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatek za depozitářské služby	63	0
Audit	183	0
Celkem	246	0

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

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32. Všechny třídy vydávaných investičních akcií jsou

Property Fund for Living I. Podfond

klasifikovány jako finanční závazky jelikož nelze určit, která skupina investičních akcií je podřízená, tudíž není splněna výjimka 16A, b).

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

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

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2025 (v tis. Kč)
Investiční akcie třídy PIA	440 196 277	1,4197	624 934
Investiční akcie třídy VIA	124 942 474	0,9027	112 781
Investiční akcie třídy DIA	141 481 888	1,0766	152 323
Celkem	706 620 639		890 038

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 31. prosinci 2024	371 775 035	451 135
Nakoupené investiční akcie třída PIA	211 374 097	283 618
Nakoupené investiční akcie třída VIA	0	0
Nakoupené investiční akcie třída DIA	133 415 584	138 751
Prodané investiční akcie třída PIA	9 944 077	13 575
Prodané investiční akcie třída VIA	0	0
Prodané investiční akcie třída DIA	0	0
Celkem	706 620 639	859 929
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		30 109
Celkem čistá aktiva	706 620 639	890 038

6.8. OBDOBA OCEŇOVACÍCH ROZDÍLŮ

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Oceňovací rozdíly	63 283	29 534
a) z majetku a závazků	63 283	29 534

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckými posudky k 31.12.2025.

6.9. OBDOBA ZISKU NEBO ZTRÁTY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk / ztráta za účetní období	-345	10 083
Daň	308	-490
Celkem	-37	9 593

Zisk za účetní období byl převeden do hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií.

Property Fund for Living I. Podfond

6.10. OBDOBA NEROZDĚLENÉHO ZISKU NEBO ZTRÁTY MINULÝCH OBDOBÍ

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk / ztráta za účetní období	3 949	-5 644

Zisk za minulé účetní období byl převeden do hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií.

6.11. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 908 896 tis. Kč k 31. 12. 2025 (k 31. 12. 2024: 514 681 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

6.12. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Termínované vklady	2 738	0
Úroky z poskytnutých úvěrů	13 262	0
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	16 000	0

6.13. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z přijatých úvěrů	127	0
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	127	0

6.14. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Náklady na poplatky a provize	32	30

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky za vedení účtu, poplatky za přiřazení LEI, za přidělení ISIN a za transakční systém.

6.15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z úroků	0	9 728
z toho:		
z termínovaných vkladů	0	2 025
z poskytnutých zápůjček	0	7 703
Výnosy z přecenění úvěrů	7 509	6 615
Ostatní finanční výnosy	0	688
Výnosy z FO celkem	7 509	17 031
Náklady z přecenění úvěrů	8 111	258
Ostatní finanční náklady	14	0
Náklady na FO celkem	8 125	258
Celkem	-616	16 773

Výnosy z úroků jsou tvořeny naběhlými alikvótními úrokovými výnosy ze zápůjček a z úroků z termínovaných vkladů. Od roku 2025 jsou tyto výnosy vykazovány v rámci výkazové pozice Výnosy z úroků a podobné výnosy.

Property Fund for Living I. Podfond

Výnosy a náklady z přecenění jsou tvořeny přeceněním pohledávek na reálnou hodnotu.

Celá výše ztráty z finančních operací vznikla z činnosti na území České republiky.

6.16. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zmařená investice	212	0
Ostatní	24	0
Náklady na reprezentaci	0	1 234
Pořádání seminářů	0	53
Ostatní provozní náklady celkem	237	1 287

Ostatní provozní náklady představují náklady na zmařenou investici Podfondu do DS Praha – Háje.

6.17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Administrace a obhospodařování	3 456	3 427
Distribuce	4 507	842
Poradce	2 877	
Depozitář	764	617
Odměna auditora	274	201
Zpracování závěrky	61	66
Daňové a právní poradenství	180	-55
Znalecké služby	332	191
Náklady na propagaci	2 573	0
Ostatní správní náklady	309	84
Správní náklady celkem	15 333	5 373

Správní náklady představují poplatky Společnosti za obhospodařování a administraci Podfondu, činnost poradce a za distribuci, poplatky za depozitářské služby, náklady na audit, na zpracování účetní závěrky, zpracování DPPO, právní poradenství, znalecké posudky a náklady na propagaci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

6.18. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-345	10 073
Odečitatelné položky snižující základ daně	0	453
Přičitatelné položky zvyšující základ daně	308	0
Základ daně	-37	9 620
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-37	9 620
Vypočtená daň (sazba daně 5 %)	0	481

Daň za rok 2025 činí 0 tis. Kč (za rok 2024: 481 tis. Kč). Podfond zaplatil zálohy na daň ve výši 203 tis. Kč, u kterých je očekáváno vrácení.

6.19. ODLOŽENÁ DAŇ – ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfond nevykazuje k 31. 12. 2025 a ani k 31. 12. 2024 nevykazoval odložený daňový závazek nebo odloženou daňovou pohledávku.

7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

Podfond má vzájemné vztahy s obhospodařovatelem, společností CODYA investiční společnost a.s. a se společností fojtík invest s.r.o. na základě poradenské smlouvy.

V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Fond neevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Bližší informace o spřízněných osobách a vztazích mezi nimi jsou uvedeny ve zprávě o vztazích, která tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy Fondu.

8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 – vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

Property Fund for Living I. Podfond

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

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

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

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

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

Rok 2025

	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	41 245	0	41 245
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	229 180	229 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	619 417	619 417
Ostatní aktiva	0	0	19 054	19 054
Aktiva celkem	0	41 245	867 651	908 896
Ostatní pasiva	0	0	18 612	18 612
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	246	246
Pasiva celkem	0	0	18 858	18 858

Rok 2024

	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	41 049	0	41 049

Property Fund for Living I. Podfond

Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	161 981	161 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	292 983	292 983
Ostatní aktiva	0	0	18 666	18 666
Aktiva celkem	0	41 049	473 629	514 679
Ostatní pasiva	0	0	63 546	63 546
Pasiva celkem	0	0	63 546	63 546

V průběhu let 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

8.1. TECHNIKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3:

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

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

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

Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují

Property Fund for Living I. Podfond

na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

Aktiva	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Oceňovací technika	Použité pozorovatelné vstupy	Použité nepozorovatelné vstupy
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	41 245	model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> úroková sazba korunových vkladů přijatých bankami od nefinančních podniků z databáze ARAD k 31. 12. 2025 rating banky 	
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> bankovní sazba z ARAD, vyhodnocení bonity subjektů 	<ul style="list-style-type: none"> finanční výkazy dlužníka k 31. 12. 2025
Účasti s rozhodujícím vlivem	619 417	substanční metoda, porovnávací metoda tržního ocenění		<ul style="list-style-type: none"> finanční výkazy k 31. 12. 2025 ceny realizovaných obchodů s nemovitostmi v jednotlivých lokalitách

Aktiva	Reálná hodnota k 31. 12. 2024	Oceňovací technika	Použité pozorovatelné vstupy	Použité nepozorovatelné vstupy
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	41 049	model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> úroková sazba korunových vkladů přijatých bankami od nefinančních podniků z databáze ARAD k 31. 12. 2024 rating banky 	
Pohledávky za nebankovními subjekty	161 731	model diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none"> bankovní sazba z ARAD, vyhodnocení bonity subjektů 	<ul style="list-style-type: none"> finanční výkazy dlužníka k 31. 12. 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	292 983	substanční metoda, porovnávací metoda tržního ocenění		<ul style="list-style-type: none"> finanční výkazy k 31. 12. 2024 ceny realizovaných obchodů s nemovitostmi v lokalitě Plzeň a nabídkových cen 91–105 tis. Kč/m²

Property Fund for Living I. Podfond

Uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 289 33 362, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. C 154031.

9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31. 12. 2025

K 31. 12. 2025:

	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	0	41 245	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	619 417
Ostatní aktiva	19 054	0	0
Finanční závazky			
Ostatní pasiva	0	18 612	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	246	0

K 31. 12. 2024:

	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	0	41 049	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	161 731	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	292 983
Ostatní aktiva	19 054	0	0
Finanční závazky			
Ostatní pasiva	0	63 546	0

Ve sledovaném nedocházelo k reklasifikacím finančních nástrojů mezi kategoriemi.

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

K 31. 12. 2025:

	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Finanční aktiva			
Pohledávky za nebankovními subjekty	-603	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	33 044

K 31. 12. 2024:

	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Finanční aktiva			
Pohledávky za nebankovními subjekty	6 357	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	23 894

U aktiv a závazků, které nejsou uvedené v tabulkách, nebyly identifikovány rozdíly mezi účetní a reálnou hodnotou.

11. RIZIKA

11.1. TRŽNÍ RIZIKO

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

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

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

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

Členění podle zeměpisných segmentů

	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Pohledávky za bankami	41 245	41 245	41 049	41 049
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	229 180	161 731	161 731
Účasti s rozhodujícím vlivem	619 417	619 417	292 983	292 983
Ostatní aktiva	19 054	19 054	18 916	18 916
Celkem	908 896	908 896	514 679	514 679

	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	16 000	16 000	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	127	127	0	0
Náklady na poplatky a provize	32	32	30	30
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-616	-616	+16 773	+16 773
Ostatní provozní náklady	237	237	1 287	1 287
Správní náklady	15 333	15 333	5 373	5 373
Splatná daň z příjmů	-308	-308	490	490
Celkem	-37	-37	9 593	9 593

11.2. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	619 417 * 15 %	0	92 913
Úrokové riziko úvěrů	229 180 * 1 %	2 291	0

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

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru.

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

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

Property Fund for Living I. Podfond

11.3. MĚNOVÉ RIZIKO

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

V tabulce je uvedena měnová pozice Podfondu podle jednotlivých měn.

	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	CZK	Celkem	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	41 245	41 245	41 049	41 049
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	229 180	161 731	161 731
Účasti s rozhodujícím vlivem	619 417	619 417	292 983	292 983
Ostatní aktiva	19 054	19 054	18 916	18 916
Celkem	908 896	908 896	514 679	514 979

11.4. ÚROKOVÉ RIZIKO

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

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

31. 12. 2025

	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	41 245	0	0	0	0	41 245
Pohledávky za nebankovními subjekty	35 826	128 148	65 206	0	0	229 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	619 417	619 417
Ostatní aktiva	0	0	0	0	19 054	19 054
Celkem aktiva	77 071	128 148	65 206	0	638 471	908 896
Ostatní pasiva	0	0	0	0	18 858	18 858
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	246	246
Podřízené závazky*	0	0	0	0	890 038	890 038
Celkem pasiva	0	0	0	0	908 896	908 896
Čistá výše aktiv	77 071	128 148	65 206	0	-270 425	0

*Podřízené závazky = čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Property Fund for Living I. Podfond

31. 12. 2024

	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	41 049	0	0	0	0	41 049
Pohledávky za nebankovními subjekty	51 500	82 745	27 486	0	0	161 731
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	292 983	292 983
Ostatní aktiva	0	0	0	0	18 916	18 916
Celkem aktiva	92 549	82 745	27 486	0	311 899	514 679
Ostatní pasiva	0	0	0	0	63 546	63 546
Podřízené závazky*	0	0	0	0	451 135	451 135
Celkem pasiva	0	0	0	0	514 681	514 681
Čistá výše aktiv	92 549	82 745	27 486	0	-202 782	-2

*Podřízené závazky = čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Úrokové sazby na pohledávkách jsou zafixované, a Podfond nemá úročené závazky, tudíž vystavení úrokovému riziku je minimální. Změna tržních úrokových sazeb má vliv na přecenění úročených pohledávek na reálnou hodnotu. Kvantifikace dopadu vlivu změny tržní úrokové sazby na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií je uvedena v bodě 11.2 Citlivostní analýza.

Podfond neviduje pohledávky po splatnosti.

11.5. ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

Za situaci defaultu (selhání) Podfondem je považována situace:

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

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

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

Geografická koncentrace rizik

Geografická koncentrace finančních aktiv a závazků Podfondu k 31. 12. 2025 je uvedena níže:

	K 31. 12. 2025		K 31. 12. 2024	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Pohledávky za bankami	41 245	41 245	41 049	41 049
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 180	229 180	161 731	161 731
Účasti s rozhodujícím vlivem	619 417	619 417	292 983	292 983
Ostatní aktiva	19 054	19 054	18 916	18 916
Celkem aktiva	908 896	908 896	514 679	514 679
Ostatní pasiva	18 612	18 612	63 546	63 546
Výnosy a výdaje příštích období	246	246	0	0
Podřízené závazky	890 038	890 038	451 135	451 135
Celkem pasiva	908 856	908 856	514 681	514 681

11.6. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31.12.2025 neevduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům. Závazky z titulu nevydaných investičních akcií nepředstavují zvýšení rizika likvidity, jelikož splnění závazku nevyžaduje žádnou peněžitou úhradu.

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

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

Řízení likvidity spočívá ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve statutem předpokládaných lhůtách, za tím účelem se pro fondové portfolio pravidelně provádí zátěžové testy, způsobem uvedeným v příslušné metodice zátěžového testování likvidity. Pro tento účel jsou

Property Fund for Living I. Podfond

oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu. Cílem této analýzy je získání informace a likviditě fondu pro definovaná časová období.

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

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

31. 12. 2025

	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	41 245	0	0	0	0	41 245
Pohledávky za nebankovními subjekty	35 826	128 148	65 206	0	0	229 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	619 417	619 417
Ostatní aktiva	0	203	0	0	18 851	19 054
Celkem aktiva	77 071	128 351	65 206	0	638 268	908 896
Ostatní pasiva	18 612	0	0	0	0	18 612
Výnosy a výdaje příštích období	63	183	0	0	0	246
Podřízené závazky*	0	0	0	0	890 038	890 038
Celkem pasiva	63	183	0	0	890 038	908 896
Čistá výše aktiv	77 008	128 168	-65 206	0	-48 230	0

31. 12. 2024

	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	41 049	0	0	0	0	41 049
Pohledávky za nebankovními subjekty	51 250	82 995	27 486	0	0	161 731
Ostatní aktiva	0	0	0	0	18 916	18 916
Celkem aktiva	92 299	82 995	27 486	0	18 916	221 696
Ostatní pasiva	63 065	481	0	0	0	63 546
Podřízené závazky*	0	0	0	0	451 135	451 135
Celkem pasiva	63 065	481	0	0	451 135	514 681
Čistá výše aktiv	29 234	82 514	27 486	0	-432 469	-292 985

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. 4. 2026



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