

Výroční zpráva

2025

DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa

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



Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah..... | 2 |
| Čestné prohlášení..... | 4 |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí..... | 5 |
| Profil Podfondu a skupiny..... | 8 |
| Účetní závěrka k 31. 12. 2025..... | 17 |
| Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025..... | 19 |
| Zpráva auditora..... | 50 |

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

| | |
|--------------------------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s., IČO: 096 10 863, se sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, 170 00; obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 |
| Podfond | DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, NID: 75162091 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |
| Neinvestiční část Fondu | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF. |

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

| | |
|--------------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška TRP | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |
| Nářízení | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 |

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 24. 4. 2026



DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate
Alfa

AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Marta Čtvrtníčková
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

| | |
|---------------|---|
| Fond | DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s., IČO: 096 10 863, se sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, 170 00; obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 |
| Podfond | DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, NID: 75162091 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V účetním období se Podfond nadále zaměřoval na rozvoj stávajících i nových investic a na vyhledávání a hodnocení dalších investičních příležitostí.

V souladu s plánem pokračovaly developerské činnosti směřující k získání stavebních povolení. Konkrétně byla podána žádost o povolení záměru (stavební povolení) u jednoho projektu a dokončena studie u druhého z projektů, kde zároveň probíhají jednání s dotčenými orgány státní správy.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 5 067 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořena zejména výnosy z finančních operací.

1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

Hodnota portfolia Podfondu meziročně vzrostla o 92,20 % (tj. o 162 767 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v pohledávkách za bankovními subjekty o 76 608 tis. Kč na 79 583 tis. Kč, a dále v majetkových účastech v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem, které se zvýšily z důvodu přecenění o 58 070 tis. Kč na 95 557 tis. Kč.

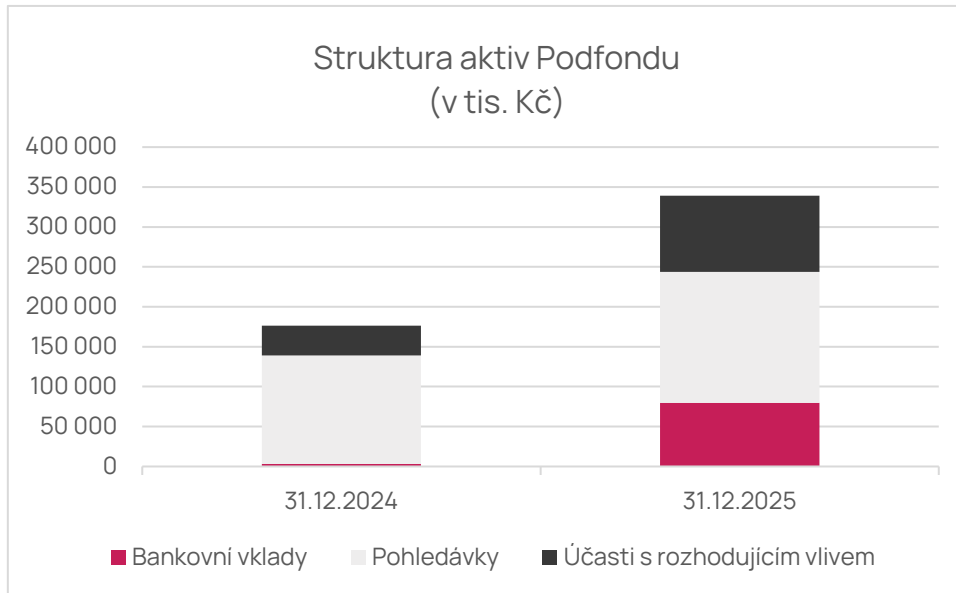
Portfolio Podfondu je financováno z 68,95 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Podfondu je vzhledem k investičnímu horizontu Podfondu možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 31,05 % je pak majetek Podfondu financován cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky vůči investorům ze zatím nevydaných akcií, z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 339 310 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 164 115 tis. Kč, majetkovými účastmi

na obchodních společnostech ve výši 95 557 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 79 583 tis. Kč.

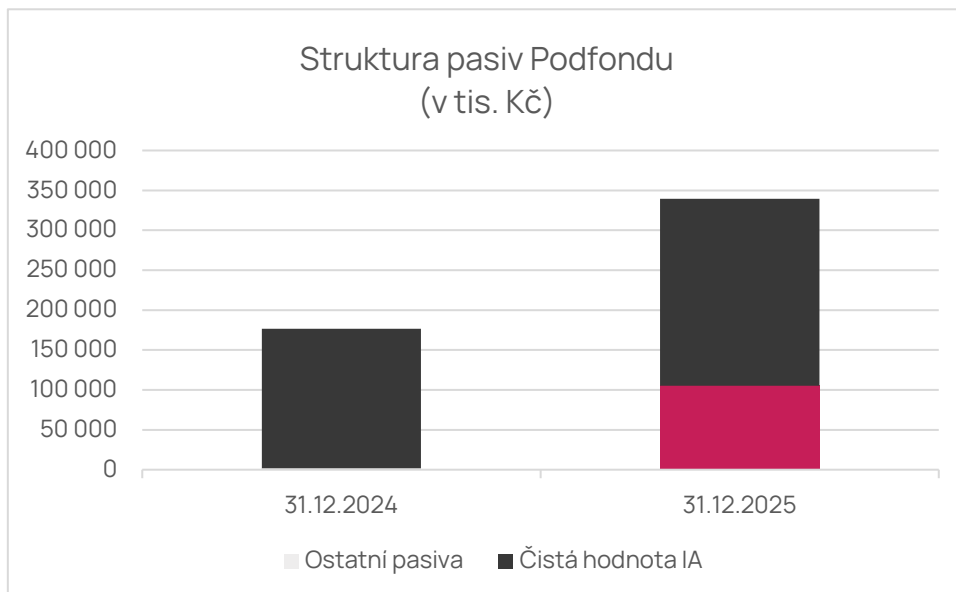
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 339 310 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 233 938 tis. Kč (přičemž hospodářský výsledek běžného období a min. let je ve výši -3 279 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 181 448 tis. Kč a oceňovací rozdíly jsou ve výši 55 768 tis. Kč) a dále ostatními pasivy ve výši 105 372 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

V prvním pololetí následujícího účetního období očekává Podfond klidnější fázi zaměřenou na konsolidaci nově realizovaných investic a na přípravu dokumentace pro zahájení stavebního řízení.

Podfond se zároveň bude i nadále aktivně věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí v souladu se svou investiční strategií.

Profil Podfondu a skupiny

1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: **DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa**

Identifikační údaje:

NID: 75162091

DIČ: CZ685342930

Sídlo:

Ulice: U měšťanského pivovaru 1417/7

Obec: Praha 7 - Holešovice

PSČ: 170 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 16. 9. 2020 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 dne 19. 10. 2020. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 29. 9. 2020.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/irqfundsreal>.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 19. 10. 2020 rozhodnutím představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 26. 10. 2020.

Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie):

2 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy C (investiční akcie):

33 296 275 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy D (investiční akcie):

160 698 989 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie):

3 703 703 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 233 938 tis. Kč

Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 19. 10. 2020)
IČO 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák** (od 19. 10. 2020 do 20. 8. 2025)
Ing. Petr Janoušek (od 20. 8. 2025)
Tomáš Vinkler, BSc. (od 5. 12. 2025)
Mgr. Jiří Frankič (od 5. 12. 2025)
Ing. Marta Čtvrtníčková (od 5. 12. 2025)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: **doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.** (od 19. 10. 2020)
Narozen: 19. 10. 1960
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Pavel Cermánek** (od 19. 11. 2024)
narozen: 1. 11. 1984
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Mgr. Martin Hubinger** (od 19. 10. 2020)
Narozen: 14. 6. 1979
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Podfond AMISTA IS.

AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer., kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a.s.

(od 12. 1. 2021)

Sídlo:

Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57

IČO:

000 01 350

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS jsou odměňováni ze strany AMISTA IS v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti AMISTA IS a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob AMISTA IS jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků AMISTA IS a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob AMISTA IS nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá AMISTA IS k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 59 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 70 713 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 58 835 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 11 878 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0 Kč. Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 19 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 34 733 tis. Kč.

8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou za nebankovními subjekty v reálné hodnotě ve výši 164 115 tis. Kč (pořizovací cena: 151 560 tis. Kč), majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 95 557 tis. Kč (pořizovací cena včetně příplatků mimo základní kapitál: 39 789 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech a termínovaných vkladech ve výši 79 583 tis. Kč.

9. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

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

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

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

Informace o politikách začleňování rizik **týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:**

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

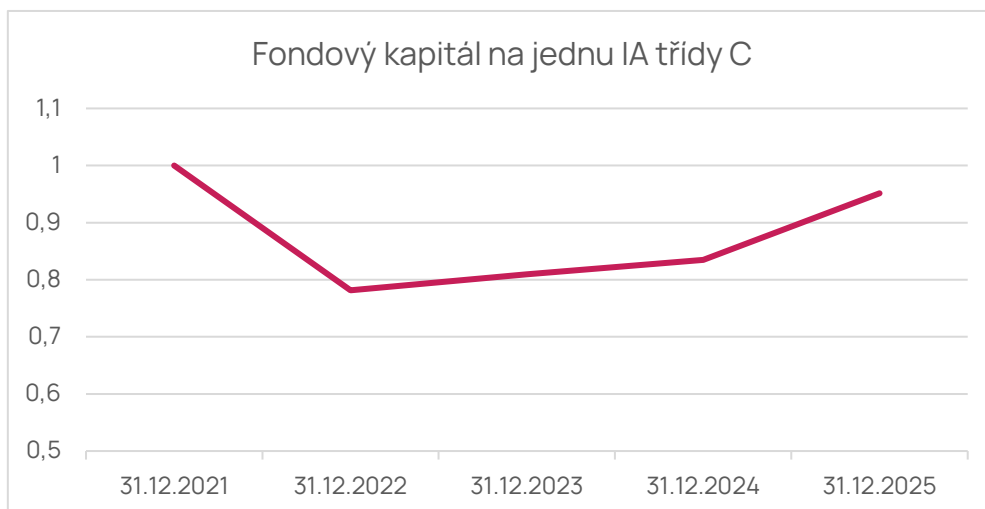
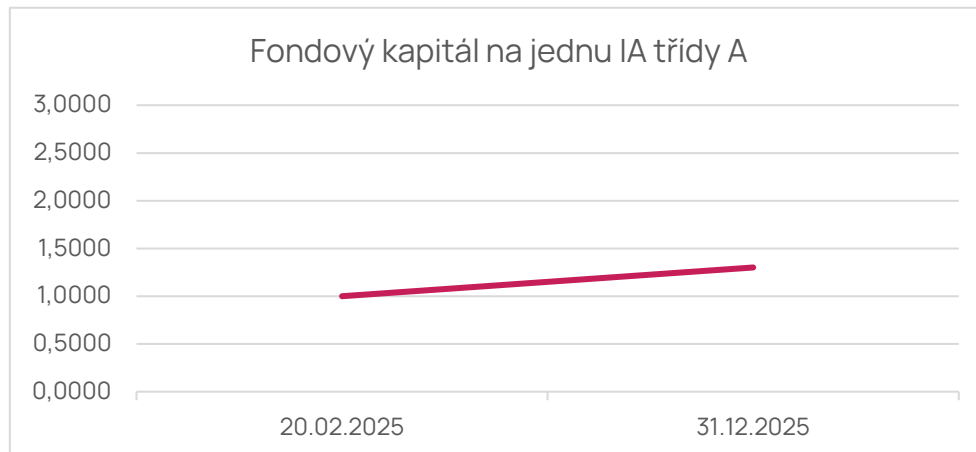
Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období nebyl zaměstnán žádný zaměstnanec.

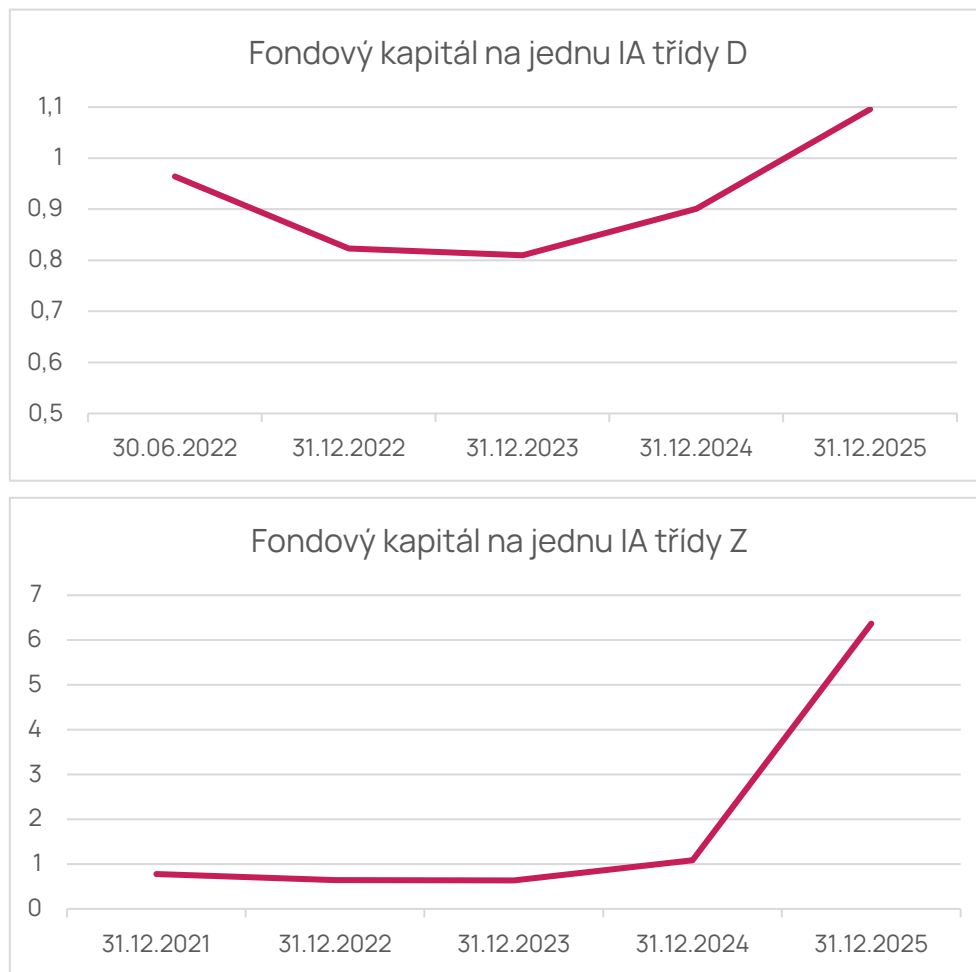
12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu: | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Fondový kapitál Podfondu (Kč): | 233 937 842 | 174 800 754 | 45 015 101 |
| Fondový kapitál – Třída A (Kč): | 2 601 948 | - | - |
| Fondový kapitál – Třída C (Kč): | 31 668 802 | 25 987 355 | 23 811 643 |
| Fondový kapitál – Třída D (Kč): | 176 085 353 | 144 798 289 | 18 849 766 |
| Fondový kapitál – Třída Z (Kč): | 23 581 738 | 4 015 109 | 2 353 692 |
| Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období: | 199 698 967 | 195 531 181 | 58 107 967 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks): | 4 167 786 | 137 423 214 | 13 659 652 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii A (Kč): | 1,3009 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii B (Kč): | 0 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii C (Kč): | 0,9511 | 0,8348 | 0,7649 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii D (Kč): | 1,0957 | 0,9010 | 0,8098 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii Z (Kč): | 6,3670 | 1,0840 | 0,6354 |





14. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období došlo ke změnám statutu Podfondu dne 22. 1. 2025 a 22. 8. 2025.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo k:

- změně frekvence oceňovacího období Podfondu na kvartální, a to změnou statutu ze dne 15. 1. 2026
- zápisu nově založeného Podfondu DIAGRAM IRQ Funds, podfond Zero Quit, a to ke dni 8. 4. 2026

17. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V

případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

18. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Individuální účetní závěrka
k 31. 12. 2025

Účetní jednotka:

DIAGRAM IRQ Funds,
podfond Real Estate Alfa

Sídlo: U měšťanského
pivovaru 1417/7, Praha 7 –
Holešovice, 170 00

NID: 75162091

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 24. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 | |
|---------------|--|--------------|--------------|---------|
| AKTIVA | | | | |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 4 | 79 583 | 2 975 |
| | v tom: a) splatné na požádání | | 11 583 | 2 975 |
| | b) ostatní pohledávky | | 68 000 | 0 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty | 5 | 164 115 | 136 081 |
| | b) ostatní pohledávky | | 164 115 | 136 081 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem | 6 | 95 557 | 37 487 |
| | Náklady a příjmy příštích období | 7 | 55 | 0 |
| Aktiva celkem | | | 339 310 | 176 543 |

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 | |
|---|----------------|--------------|--------------|---------|
| PASIVA | | | | |
| 4 | Ostatní pasiva | 8 | 105 372 | 1 742 |
| Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv připadající držitelům IA) | | | 105 372 | 1 742 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | | 9 | 233 938 | 174 801 |
| Pasiva celkem | | | 339 310 | 176 543 |

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | Podrozvahová aktiva | 339 310 | 176 543 |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 12 | 339 310 |
| | | | 176 543 |

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

| Tis. Kč | Poznámka | od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|---------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy | 13 | 338 |
| 3 | Výnosy z akcií a podílů | | 0 |
| | b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem | | 0 |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 14 | -11 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 15 | 9 404 |
| 9 | Správní náklady | 16 | -4 145 |
| | b) ostatní správní náklady | | -4 145 |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 11 | 5 586 |
| 23 | Daň z příjmů | 17 | -519 |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 11 | 5 067 |
| | | | 5 645 |

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

| | |
|-------------------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | DIAGRAM IRQ FUNDS SICAV a.s., IČO: 096 10 863, sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, PSČ: 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 |
| Podfond | DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, NID: 75162091 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |
| Neinvestiční část Fondu | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF. |

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|-------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška TRP | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s., IČO: 09610863, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen dne 19. 10. 2020 rozhodnutím představenstva investičního fondu kvalifikovaných investorů IRQ FUNDS SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 26. 10. 2020. Byl založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost Československá obchodní banka a.s., IČO: 000 013 50 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Podfondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena společností AMISTA IS z majetku Podfondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie třídy A (investiční akcie):

2 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy C (investiční akcie ISIN CZ0008045671):

33 296 275 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy D (investiční akcie ISIN CZ0008046257):

160 698 989 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie ISIN CZ0008045689):

3 703 703 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č. j. 2020/132144/CNB/570 ze dne 27. 10. 2020, které nabylo právní moci dne 26. 10. 2020.

Sídlo Podfondu

U měšťanského pivovaru 1417/7

Praha 7 - Holešovice

PSČ 170 00

Česká republika

Identifikační údaje:

NID: 75162091

IČO Fondu: 096 10 863

Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 19. 10. 2020)
IČO 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák** (od 19. 10. 2020 do 20. 8. 2025)
Ing. Petr Janoušek (od 20. 8. 2025)
Tomáš Vinkler, BSc. (od 5. 12. 2025)
Mgr. Jiří Frankič (od 5. 12. 2025)
Ing. Marta Čtvrtníčková (od 5. 12. 2025)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: **doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.** (od 19. 10. 2020)
Narozen: 19. 10. 1960
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Pavel Cermánek** (od 19. 11. 2024)
narozen: 1. 11. 1984
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Mgr. Martin Hubinger** (od 19. 10. 2020)
Narozen: 14. 6. 1979
Vzdělání: vysokoškolské

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

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“). V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2021 a za rok 2021 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Srovnatelné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od 1. 1. 2022 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštění, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. Úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podfond o znehodnocení neúčtuje.

Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládnutí jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

F. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

G. Přepočet cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočet provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

H. Splatná a odložená daň

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

I. Spřízněné strany

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod čtvrtou nebo pátou odrážku nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

K. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

L. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

M. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo 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.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Běžné účty u bank | 11 583 | 2 975 |
| Termínované vklady u bank | 68 000 | 0 |
| Celkem | 79 583 | 2 975 |

Podfond má běžný účet vedený v CZK se zůstatkem k 31. 12. 2025 ve výši 11 583 tis. Kč (2024: 2 975 tis. Kč) a termínované vklady s krátkou splatností ve výši 68 000 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) | 79 583 | 2 975 |
| Čistá účetní hodnota | 79 583 | 2 975 |

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|--------------|--------------|
| Pohledávky z úvěrů | 164 085 | 136 081 |
| Ostatní pohledávky | 30 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši | 164 115 | 136 081 |

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2025 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek:

| Tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 měsíce – 1 rok | 1–5 let | Nad 5 let |
|---------|-------------|------------------|---------|-----------|
| Celkem | 0 | 30 | 164 085 | 0 |

6. Účasti s rozhodujícím vlivem

| Obchodní firma | Sídlo | Předmět podnikání | Základní kapitál | Podíl na zákl. kapitálu | Účetní hodnota | Pořizovací cena* | VH běžného účetního období** |
|-----------------|---|---|------------------|-------------------------|----------------|------------------|------------------------------|
| K 31. 12. 2024 | | | v tis. Kč | v % | v tis. Kč | v tis. Kč | v tis. Kč |
| IRQ Alfa s.r.o. | U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7 | Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností | 10 | 100 | 19 056 | 8 010* | 5 892 |
| IRQ Beta s.r.o. | U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7 | Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností | 10 | 90 | 34 588 | 13 770* | -7 037 |
| IRQ Gama s.r.o. | U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7 | Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností | 10 | 90 | 41 913 | 18 009* | -7 216 |
| Celkem | | | | | 95 557 | 39 789 | |

* Zahrnuje i příplatek mimo základní kapitál. ** Jedná se neauditované účetní údaje.

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2025 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Účetní jednotka se rozhodla účasti s rozhodujícím vlivem účtovat a oceňovat v souladu s IFRS 9 a neodvolatelně rozhodla tyto účasti označit jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) z důvodu klasifikace finančního nástroje jako kapitálový nástroj, přičemž není tento nástroj držen k obchodování. Informace k oceňovacím rozdílům těchto majetkových účastí jsou uvedeny níže v oddíle 9.

7. Náklady a příjmy příštích období

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Náklady a příjmy příštích období | 55 | 0 |
| Celkem | 55 | 0 |

Náklady a příjmy příštích období ve výši 55 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) jsou časově rozlišení naběhnutých úroků z termínovaných vkladů ke konci roku.

8. Ostatní pasiva

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Závazky za dodavateli | 111 | 36 |
| Závazky vůči akcionářům | 103 300 | 0 |
| Jiné závazky | 3 | 3 |
| Dohadné účty pasivní | 1 958 | 1 703 |
| Celkem | 105 372 | 1 742 |

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady na obhospodařování, administraci, depozitáře, náklady za provedení auditu a zpracování znaleckých posudků. Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií. Jiné závazky jsou závazky ze vstupních poplatků, které nejsou výnosem Podfondu.

9. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Hodnota vykazovaná v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 se k 31. 12. 2025 skládá ze 2 000 000 ks investičních akcií třídy A (31. 12. 2024: 0 ks), ze 33 296 275 ks investičních akcií třídy C (31. 12. 2023: 31 128 489 ks), ze 3 703 703 ks investičních akcií třídy Z (31. 12. 2024: 3 703 703 ks), a ze 160 698 989 ks investičních akcií třídy D (31. 12. 2024: 160 698 989 ks). Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. V čistých aktivech Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investiční akcie je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě pololetně stanovované hodnoty investiční akcie.

Hodnota investiční akcie třídy A Podfondu k 31. 12. 2025 byla ve výši 1,3009 Kč

Hodnota investiční akcie třídy C Podfondu k 31. 12. 2025 byla ve výši 0,9511 Kč (31. 12. 2024: 0,8348 Kč).

Hodnota investiční akcie třídy D Podfondu k 31. 12. 2025 byla ve výši 1,0957 Kč (31. 12. 2024: 0,9010 Kč).

Hodnota investiční akcie třídy Z Podfondu k 31. 12. 2025 byla ve výši 6,3670 Kč (31. 12. 2024: 1,0840 Kč).

A. Vývoj vydaných investičních akcií A Podfondu v ks:

| v ks | Investiční akcie |
|------------------------------|------------------|
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | 0 |
| Vydané během roku 2025 | 2 000 000 |
| Odkoupené během roku 2025 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 2 000 000 |

Během Účetního období došlo k první emisi investičních akcií třídy A.

B. Vývoj vydaných investičních akcií C Podfondu v ks:

| v ks | Investiční akcie |
|------------------------------|------------------|
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 31 128 489 |
| Vydané během roku 2024 | 0 |
| Odkoupené během roku 2024 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | 31 128 489 |
| Vydané během roku 2025 | 2 167 786 |
| Odkoupené během roku 2025 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 33 296 275 |

Během Účetního období došlo k jedné emisi investičních akcií třídy C.

C. Vývoj vydaných investičních akcií třídy D Podfondu v ks:

| v ks | Investiční akcie |
|------------------------------|------------------|
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 23 275 775 |
| Vydané během roku 2024 | 137 423 214 |
| Odkoupené během roku 2024 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | 160 698 989 |
| Vydané během roku 2025 | 0 |
| Odkoupené během roku 2025 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 160 698 989 |

Během Účetního období nedošlo nově k žádné emisi ani odkupu investičních akcií třídy D.

D. Vývoj vydaných investičních akcií třídy Z Podfondu v ks:

| v ks | Investiční akcie |
|------------------------------|------------------|
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 3 703 703 |
| Vydané během roku 2024 | 0 |
| Odkoupené během roku 2024 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | 3 703 703 |
| Vydané během roku 2025 | 0 |
| Odkoupené během roku 2025 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 3 703 703 |

Během Účetního období nedošlo k žádné emisi ani odkupu investičních akcií třídy Z.

Přehled o změnách čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií za rok 2025

| Tis. Kč | Celkem |
|------------------------------------|---------|
| Zůstatek k 1. 1. 2025 | 174 801 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 5 067 |
| Změna oceňovacích rozdílů FVOCI | 50 070 |
| Emise akcií třídy A | 2 000 |
| Emise akcií třídy D | 2 000 |
| Odkup investičních akcií | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2025 | 233 938 |

10. Oceňovací rozdíly

| Tis. Kč | Čisté investice do účasti s rozhodujícím vlivem | Oceňovací rozdíl | Celkem |
|------------------------------|---|------------------|---------|
| Zůstatek k 1. lednu 2024 | 8 029 | 3 558 | 11 587 |
| Zvýšení | 23 760 | 16 083 | 39 843 |
| Snížení | 0 | -13 943 | -13 943 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | 31 789 | 5 698 | 37 487 |
| Zůstatek k 1. lednu 2025 | 31 789 | 5 698 | 37 487 |
| Zvýšení | 8 000 | 50 070 | 58 070 |
| Snížení | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 39 789 | 55 768 | 95 557 |

Oceňovací rozdíly jsou k 31. 12. 2025 součástí položky „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, a to vykazovány jako závazek v souladu s IAS 32.

11. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

A. Úhrada ztráty za minulá účetní období

Na účet neuhrazené ztráty z předchozích období byl na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu účetní jednotky přeúčtován zisk minulého účetního období ve výši 5 645 tis. Kč.

B. Použití zisku za aktuální účetní období

O převedení zisku za rok 2025 ve výši 5 067 tis. Kč na účet nerozděleného zisku a ztrát z předchozích období zatím nebylo rozhodnuto.

Neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk za účetní období jsou k 31. 12. 2025 součástí položky „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, a to vykazovány jako závazek v souladu s IAS 32.

12. Hodnoty předané k obhospodařování

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 339 310 | 176 543 |
| Celkem | 339 310 | 176 543 |

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování zvýšily o 162 767 tis. Kč.

13. Výnosy z úroků a podobné výnosy

| Tis. Kč | Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Výnosové úroky z bankovních vkladů | 338 | 110 |
| Celkem | 338 | 110 |

Úrokové výnosy ve výši 338 tis. Kč (2024: 110 tis. Kč) jsou výnosy z bankovních termínovaných vkladů.

14. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| Tis. Kč | Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Bankovní poplatky | -11 | -10 |
| Náklady na poplatky a provize celkem | -11 | -10 |
| Čistý náklad na poplatky a provize celkem | -11 | -10 |

Účetní jednotka vykázala celkové náklady na poplatky a provize za 2025 ve výši 11 tis. Kč (2024: 10 tis. Kč), které tvoří bankovní poplatky.

15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| Tis. Kč | Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Výnosy z úvěrů a zápůjček | 17 204 | 12 328 |
| Náklady z úvěrů a zápůjček | 0 | 0 |
| Přecenění úvěrů a zápůjček | -7 800 | -2 469 |
| Celkem | 9 404 | 9 859 |

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2025 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Také naběhlé příslušenství je v rámci oceňovacích rozdílů promítnuto do zisku nebo ztráty.

Veškeré výnosy z úvěrů a zápůjček pocházejí z České republiky.

16. Správní náklady

| Tis. Kč | Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Náklady na obhospodařování | -1 616 | -1 399 |
| Náklady na depozitáře | -581 | -581 |
| Náklady na audit | -200 | -200 |
| Náklady na administraci | -928 | -928 |
| Náklady na znalecké posudky | -606 | -711 |
| Účetní a daňové poradenství | -201 | -201 |
| Ostatní správní náklady | -13 | -26 |
| Celkem | -4 145 | -4 046 |

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu pověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti související s obhospodařováním Podfondu (tzv. Odborný poradce).

Ostatní správní náklady se skládají především z nákladů na právní a notářské služby ve výši 9 tis. Kč (2024: 2 tis. Kč), z nákladů za reklamní a ostatní služby ve výši 3 tis. Kč (2024: 22 tis. Kč) a z nákladů CDCP za 1 tis. Kč (2024: 1 tis. Kč).

17. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

| Tis. Kč | Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním | 5 586 | 5 914 |
| Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely | 8 760 | 27 331 |
| Výnosy a částky nezahrnované do ZD | 960 | 24 863 |
| Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely | 13 386 | 8 382 |
| Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP | 3 011 | 3 011 |
| Snižovaný základ daně | 10 375 | 5 371 |
| Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 | - | - |

| | | |
|--------------------------------------|--------|-------|
| odst. 8 ZDP | | |
| Upravený základ daně po zaokrouhlení | 10 375 | 5 371 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 519 | 269 |

Podfondu vznikla za rok 2025 daňová povinnost ve výši 519 tis. Kč.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

18. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

| Tis. Kč | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Česká republika | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 338 | 110 |
| Výnosy z akcií a podílů | 0 | 1 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 9 404 | 9 859 |
| Náklady na poplatky a provize | -11 | -10 |
| Správní náklady | -4 145 | -4 046 |

Veškerých nákladů a výnosů bylo ve sledovaném období dosaženo v rámci České republiky.

19. Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi spřízněnými osobami představují také poskytnuté mezaninové úvěry dceřiným společnostem a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společnostem.

Během sledovaného období došlo ke vzniku pohledávky k 31. 12. 2025 vůči odbornému poradci IRQ management, s.r.o. (IČO: 093 68 043) v celkové výši 30 tis. Kč.

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------|--------------|--------------|
| Pohledávky | 30 | 0 |
| Závazky | 0 | 30 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|--------------|--------------|
| Výnosy | 0 | 0 |
| Náklady | 1 001 | 360 |

Během sledovaného období došlo k následujícím transakcím se členem statutárního orgánu AMISTA investiční společnost, a.s. (IČO: 274 37 558) z titulu poskytování služeb obhospodařovatele a administrátora Podfondu.

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------|--------------|--------------|
| Pohledávky | 0 | 0 |
| Závazky | 110 | 0 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|--------------|--------------|
| Výnosy | 0 | 0 |
| Náklady | 1530 | 1535 |

Během sledovaného období došlo na základě transakcí s ovládanou dceřinou společností **IRQ Alfa s.r.o.** (IČO: 141 60 561) k evidenci následujících pohledávek a výnosů:

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------|--------------|--------------|
| Pohledávky | 41 239 | 38 689 |
| Závazky | 0 | 0 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|--------------|--------------|
| Výnosy | 2 550 | 2 557 |
| Náklady | 0 | 0 |

Během sledovaného období došlo na základě transakcí s ovládanou dceřinou společností **IRQ Beta s.r.o.** (IČO: 172 43 041) k evidenci následujících pohledávek a výnosů:

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------|--------------|--------------|
| Pohledávky | 71 757 | 59 031 |
| Závazky | 0 | 0 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|--------------|--------------|
| Výnosy | 8 226 | 4 001 |
| Náklady | 0 | 0 |

Během sledovaného období došlo na základě transakcí s ovládanou dceřinou společností **IRQ Gama s.r.o.** (IČ: 198 08 798) k evidenci následujících pohledávek a výnosů:

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------|--------------|--------------|
| Pohledávky | 72 197 | 51 670 |
| Závazky | 0 | 0 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------|--------------|--------------|
| Výnosy | 6 427 | 5 770 |
| Náklady | 0 | 0 |

20. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů.

| Tis. Kč | Povinně ve FVTPL. | FVOCI majetkové nástroje | Celkem |
|--|----------------------|--------------------------------|---------|
| K 31. 12. 2025 | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 79 583 | - | 79 583 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 164 115 | - | 164 115 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | 95 557 | 95 557 |
| Finanční aktiva celkem | 243 698 | 95 557 | 339 255 |
| K 31. 12. 2025 | | | |
| Ostatní pasiva | 105 372 | - | 105 372 |
| Finanční závazky celkem | 105 372 | - | 105 372 |

21. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfonde mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfonde z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfonde umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfonde, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfonde. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfonde v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfonde dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

| k 31. 12. 2025 | Do | Od 1 roku do 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|----------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| tis. Kč | 3 měs. | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 79 583 | 0 | 0 | 79 583 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 30 | 164 085 | 0 | 164 115 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 95 557 | 95 557 |
| Náklady a příjmy příštích období | 55 | 0 | 0 | 55 |
| Celkem aktiva | 79 668 | 164 085 | 95 557 | 339 310 |
| Ostatní pasiva | 105 372 | 0 | 0 | 105 372 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | 0 | 0 | 233 938 | 233 938 |
| Celkem závazky | 105 372 | 0 | 233 938 | 339 310 |
| Gap | -25 704 | 164 085 | -138 381 | 0 |
| Kumulativní gap | -25 704 | 138 381 | 0 | 0 |

| k 31. 12. 2024 | Do | Od 1 roku do 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|---------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| tis. Kč | 3 měs. | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 2 975 | 0 | 0 | 2 975 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 136 081 | 0 | 136 081 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 37 487 | 37 487 |
| Celkem aktiva | 2 975 | 136 081 | 37 487 | 176 543 |
| Ostatní pasiva | 1 742 | 0 | 0 | 1 742 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | 0 | 0 | 174 801 | 174 801 |
| Celkem závazky | 1 742 | 0 | 174 801 | 174 801 |

| | | | | |
|-----------------|-------|---------|----------|---|
| Gap | 1 233 | 136 081 | -137 314 | 0 |
| Kumulativní gap | 1 233 | 137 314 | 0 | 0 |

Úrokové riziko

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V závěru roku 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu k 31. 12. 2025

| k 31. 12. 2025 v tis. Kč | Do 3 měs. | Od 1 roku do 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|-----------|-----------------------|---------------|---------|
| Pohledávky za bankami a druž. Záložnami | 79 583 | 0 | 0 | 79 583 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 30 | 164 085 | 0 | 164 115 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 95 557 | 95 557 |
| Náklady a příjmy příštích období | 55 | 0 | 0 | 55 |
| Celkem aktiva | 79 668 | 164 085 | 95 557 | 339 310 |
| Ostatní pasiva | 105 372 | 0 | 0 | 105 372 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA | 0 | 0 | 233 938 | 233 938 |
| Celkem závazky | 105 372 | 0 | 233 938 | 339 310 |
| Čistá úroková pozice | -25 704 | 164 085 | -138 381 | 0 |
| Změna úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 % | -257 | 1640 | -1 383 | 0 |

Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu k 31. 12. 2024

| k 31. 12. 2024 v tis. Kč | Do 3 měs. | Od 1 roku do 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|--------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Pohledávky za bankami a druž. Záložnami | 2 975 | 0 | 0 | 2 975 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 136 081 | 0 | 136 081 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 37 487 | 37 487 |
| Celkem aktiva | 2 975 | 136 081 | 37 487 | 176 543 |
| Ostatní pasiva | 1 742 | 0 | 0 | 1 742 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA | 0 | 0 | 174 801 | 174 801 |
| Celkem závazky | 1 742 | 0 | 174 801 | 176 543 |
| Čistá úroková pozice | 1 233 | 136 081 | -137 314 | 0 |
| Změna úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 % | 12 | 1 361 | -1 373 | 0 |

Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2025

| K 31. 12. 2025 v tis. Kč | CZK | Celkem |
|--|----------------|----------------|
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 79 583 | 79 583 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 164 115 | 164 115 |
| Účasti s podstatným vlivem | 95 557 | 95 557 |
| Náklady a příjmy příštích období | 55 | 55 |
| Celkem aktiva | 339 310 | 339 310 |
| Ostatní pasiva | 105 372 | 105 372 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | 233 938 | 233 938 |
| Celkem pasiva | 339 310 | 339 310 |
| Čistá devizová pozice | 0 | 0 |
| K 31. 12. 2024 v tis. Kč | CZK | Celkem |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 2 975 | 2 975 |

| | | |
|--|---------|---------|
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 136 081 | 136 081 |
| Účasti s podstatným vlivem | 37 487 | 37 487 |
| Celkem aktiva | 176 543 | 176 543 |
| Ostatní pasiva | 1 742 | 1 742 |
| Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | 174 801 | 174 801 |
| Celkem pasiva | 176 543 | 176 543 |
| Čistá devizová pozice | 0 | 0 |

Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

| K 31. 12. 2025 v tis. Kč | Finanční instituce | Nefinanční organizace | Domácnosti | Způsob zajištění |
|---|--------------------|-----------------------|------------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 79 583 | - | - | - |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | 164 115 | - | - |
| Účasti s podstatným vlivem | - | 95 557 | - | - |
| Pasiva | | | | |
| Ostatní pasiva | - | 105 372 | - | - |

Politické riziko

Politické a geopolitické riziko je spojeno zejména s pokračujícím válečným konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Významným faktorem nejistoty je rovněž vývoj hospodářské a obchodní politiky Spojených států amerických, který může ovlivňovat volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, měnové kurzy a ceny energií. Dopady těchto faktorů se mohou projevit zejména prostřednictvím tržních podmínek a tím ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Za environmentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Podfondu a investiční strategie Podfondu.

22. Reálná hodnota

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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

c) Procesy a kontroly

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

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

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

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

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

| Tis. Kč k 31. 12. 2025 | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|---|----------|----------|----------|
| FINANČNÍ AKTIVA | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | | 79 583 | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | | 164 115 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | | | 95 557 |
| FINANČNÍ ZÁVAZKY | | | |
| Ostatní pasiva | | 105 372 | |

| Tis. Kč k 31. 12. 2024 | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|---|----------|----------|----------|
| FINANČNÍ AKTIVA | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | | 2 975 | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | | 136 081 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | | | 37 487 |
| FINANČNÍ ZÁVAZKY | | | |
| Ostatní pasiva | | 1 474 | |

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

e) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Významným vstupem do substančního ocenění je ocenění přímo či nepřímo vlastněných nemovitostí výnosovým způsobem. Výjimkou je majetková účast ve společnosti IRQ Alfa s.r.o., jejíž aktiva byla k 31. 12. 2025 tvořena pouze pohledávkami a peněžními prostředky.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní pasiva

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

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

f) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

| Druh investice/ závazku | Reálná hodnota k 31. 12. | Metoda ocenění | Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu | Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu | Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu |
|--|--|---------------------------|---|--|--|
| Zápůjčka společnosti IRQ Alfa s.r.o. | 2025: 34 313 tis. Kč 2024: 38 689 tis. Kč | Model DCF | Diskontní míra | 2025: 12,52 % p. a. 2024: 6,02 % p. a. | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila |
| Majetková účast v IRQ Alfa s.r.o. | 2025: 19 056 tis. Kč 2024: 11 404 tis. Kč | Substanční metoda ocenění | - | - | - |
| Zápůjčka společnosti IRQ Beta s.r.o. | 2025: 66 087 tis. Kč 2024: 52 401 tis. Kč | Model DCF | Diskontní míra | 2025: 12,52 % p. a. 2024: 10,88 % p. a. | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila |
| Majetková účast ve výši 90 % v IRQ Beta s.r.o. | 2025: 34 588 tis. Kč 2024: 0 tis. Kč | Substanční metoda ocenění | Hodnota nemovitosti vlastněných společností Projekt Modrava a.s., v níž má IRQ Beta s.r.o. 100% podíl | 2025: 110,9 mil. Kč 2024: 54,8 mil. Kč | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitého majetku zvýšila |
| Zápůjčka společnosti IRQ Gama s.r.o. | 2025: 63 685 tis. Kč 2024: 44 992 tis. Kč | Model DCF | Diskontní míra | 2025: 12,68 % p. a. 2024: 10,01 % p. a. | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila |
| Majetková účast ve výši 90 % v IRQ Gama s.r.o. | 2025: 41 913 tis. Kč 2024: 26 083 tis. Kč | Substanční metoda ocenění | Hodnota nemovitosti vlastněných společností IRQ Gama s.r.o. | 2025: 95 531 tis. Kč 2024: 75 529 tis. Kč | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitého majetku zvýšila |

g) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.

Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů k 31. 12. 2025:

| Druh investice | Příznivý dopad | Nepříznivý dopad |
|--|--|--|
| Majetková účast v IRQ Beta s.r.o. | Zvýšení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 16 % | Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 16 % |
| Majetková účast ve výši 90 % v IRQ Gama s.r.o. | Zvýšení hodnoty nemovitého majetku o 2 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 10 % | Snížení hodnoty nemovitého majetku o 2 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 10 % |

Zvýšení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček by vedlo ke snížení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu a snížení reálné hodnoty poskytnutých zápůjček by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu. Maximální reálná hodnota zápůjček přitom vzhledem k možnosti jejich předčasného splacení odpovídá jejich nominální hodnotě včetně naběhlých nesplacených úroků.

h) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

| v Tis. Kč | 31.12.2025 | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|---------|
| | Pohledávky za nebankovními subjekty | Účasti s rozhodujícím vlivem | CELKEM |
| Zůstatek k 1.1. | 136 081 | 37 487 | 173 568 |
| Nákupy | - | - | - |
| Prodeje | - | - | - |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 9 404 | - | 9 404 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu | - | 50 070 | 50 070 |
| Emise/poskytnutí úvěr/příplatku | 18 630 | 8 000 | 26 630 |
| Splacení | - | - | - |
| Převod do úrovně 3 | - | - | - |
| Převod z úrovně 3 | - | - | - |
| Zůstatek k 31.12. | 164 115 | 95 557 | 259 672 |

| v Tis. Kč | 31.12.2024 | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|---------|
| | Pohledávky za nebankovními subjekty | Účasti s rozhodujícím vlivem | CELKEM |
| Zůstatek k 1.1. | 25 292 | 11 587 | 36 879 |
| Nákupy | - | - | - |
| Prodeje | - | - | - |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 9 859 | - | 9 859 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu | - | 2 131 | 2 131 |
| Emise/poskytnutí úvěr/příplatku | 100 930 | 23 769 | 124 699 |
| Splacení | - | - | - |
| Převod do úrovně 3 | - | - | - |
| Převod z úrovně 3 | - | - | - |
| Zůstatek k 31.12. | 136 081 | 37 487 | 173 568 |

23. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických, která může mít zásadní vliv na vývoj mezinárodních vztahů, volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, dodavatelské řetězce, cenový vývoj komodit a energii apod. Změny v americké administrativě, prioritách zahraniční politiky či přístupu k mezinárodním závazkům tedy představují další významné riziko.

Ostatní

V první polovině roku 2025 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně ve zmíněném období došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 50 bazických bodů, aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 3,50 %. Průměrná roční inflace v roce 2025 činila 2,5 %, přičemž i nadále je inflační cíl České národní banky stanoven na 2 %.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP v roce 2025 vzrostlo o 2,5 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, což se projevilo i růstem hlavních indexů, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 16 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 19 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy, se ke konci roku 2025 nachází v prostředí postupně se stabilizující inflace, kdy mezinárodní instituce očekávají její další pokles díky slabnoucí poptávce a nižším cenám energií. Současně se prohlubuje trend uvolňování měnové politiky, přičemž Evropská centrální banka již v roce 2025 přistoupila ke snižování sazeb a indikovala probíhající dezinflační proces. V tomto prostředí tak trhy vstupují do období nižších úrokových sazeb a stabilizující makroekonomiky, byť s přetrvávající nejistotou ohledně globálního růstu a obchodních podmínek.

Následné události

V roce 2026 se očekává pokračování postupného ožívování české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací. Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

Z pohledu domácností by měly reálné mzdy po několika letech poklesů dále růst a podporovat spotřebitelskou poptávku. Navzdory tomu zůstane chování spotřebitelů opatrnější, a to kvůli doznívající nejistotě ohledně geopolitických rizik, vývoje cen energií a očekávanému růstu některých životních nákladů. Trh práce by měl zůstat napjatý, s pokračujícím nedostatkem pracovní síly v řadě odvětví a tlakem na růst mezd. V mezinárodním prostředí bude rok 2026 poznamenán zvýšenou mírou ekonomické i politické nejistoty. Zásadním faktorem bude vývoj obchodní politiky Spojených států, kde se očekává pokračování protekcionistických tendencí a případné zavádění nových celních opatření, což může mít dopad na evropské exportéry i globální dodavatelské řetězce. Nadále přetrvává riziko spojené s geopolitickými konflikty, zejména ve východní Evropě a na Blízkém východě, které mohou způsobovat kolísání cen energií a surovin.

Rok 2026 by měl být charakterizován spíše stabilizací a postupným hospodářským růstem, i když současně lze očekávat přetrvávání určitých strukturálních výzev a zvýšené geopolitické nejistoty. Další ekonomický vývoj České republiky bude pravděpodobně záviset na její schopnosti efektivně se adaptovat na nové technologické a energetické podmínky a zároveň si udržet makroekonomickou stabilitu v dynamickém a globálně turbulentním prostředí.

24. Významné události po datu účetní závěrky

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo ke změně frekvence oceňovacího období Podfondu z pololetního na kvartální, a to změnou statutu ze dne 15. 1. 2026

Dále také došlo zápisu nově založeného Podfondu DIAGRAM IRQ Funds, podfond Zero Quit, a to ke dni 8. 4. 2026.

V Praze dne 24. 4. 2026



DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real
Estate Alfa
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Marta Čtvrtníčková
pověřený zmocněnec



Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2025

DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa
DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s.

Praha, duben 2026

Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|----------------------------|--|
| Název účetní jednotky: | DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s. |
| Sídlo: | U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7 |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 25754 |
| IČO: | 096 10 863 |
| Statutární orgán: | AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Petr Janoušek, Tomáš Vinkler, BSc., Mgr. Jiří Frankič, Ing. Marta Čtvrtníčková |
| Předmět činnosti: | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období: | 1. leden 2025 až 31. prosinec 2025 |
| Příjemce zprávy: | Investoři |

Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|--|
| Název společnosti: | CLA Audit s.r.o. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | 271 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 – Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl C, číslo vložky 84866 |
| IČO: | 631 45 871 |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jiří Smělý |
| Evidenční číslo auditora: | 2184 |

Zpráva nezávislého auditora

pro investory podfondu DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a podrozvahy za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu DIAGRAM IRQ Funds, podfond Real Estate Alfa, DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 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 účetní jednotce 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 vedení účetní jednotky.

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky a dozorčí rady za účetní závěrku

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat vedení účetní jednotky a dozorčí radu 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 24. dubna 2026



Ing. Jiří Smělý
evidenční číslo auditora 2184
CLA Audit s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 271