

Výroční zpráva

2025

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan  
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.....	7
Účetní závěrka k 31. 12. 2025.....	16
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025.....	18
Zpráva auditora.....	46

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., IČO: 194 63 847, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28216
<b>Podfond</b>	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan NID: 751 64 205
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	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:**

<b>Dohoda FATCA</b>	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.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
<b>Nařízení</b>	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



---

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**  
pověřený zmocněnec

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., IČO: 194 63 847, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28216
Podfond	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan NID: 751 64 205
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V účetním období roku 2025 Podfond pokračoval s aktivní fází nabídky investičních akcií investorům, která byla zahájena v prosinci 2023. Po dvou letech usilovné práce na fundraisingu a budování transakčního pipeline dosáhla aktiva ve správě fondu (AUM) hranice 250 milionů korun. Podfond má aktuálně v portfoliu 4 transakce, všichni jeho klienti jsou stabilní společnosti se zajímavými růstovými projekty a rozumně předvídatelným cash flow. Náklady Podfondu byly v tomto účetním období převážně tvořeny výdaji za služby, konkrétně za management fee, odměny za administraci a vykonávání funkce, dále pak za konzultační, účetní a daňové služby.

### 1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

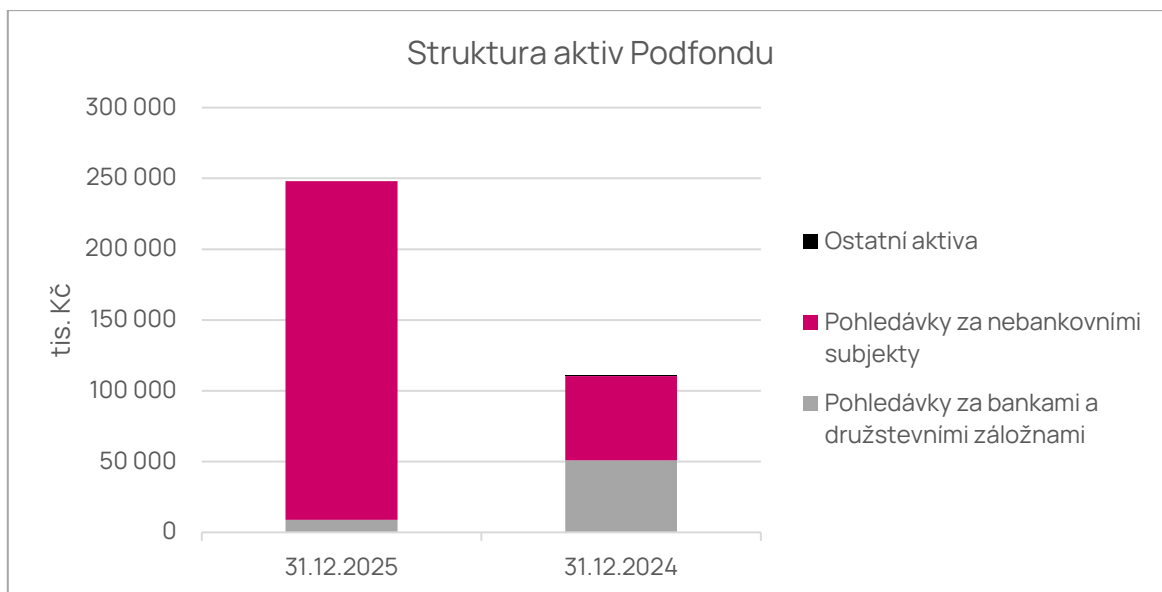
Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční zprávy. Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Podfondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o 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 Podfondu. Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 13 331 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosovými úroky z úvěrů, výnosy z poplatků a provizí a výnosovými úroky z termínovaných vkladů.

### 1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

Portfolio Podfondu je financováno z 74,53 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy. Z 25,47 % je majetek Podfondu kryt krátkodobými cizími zdroji.

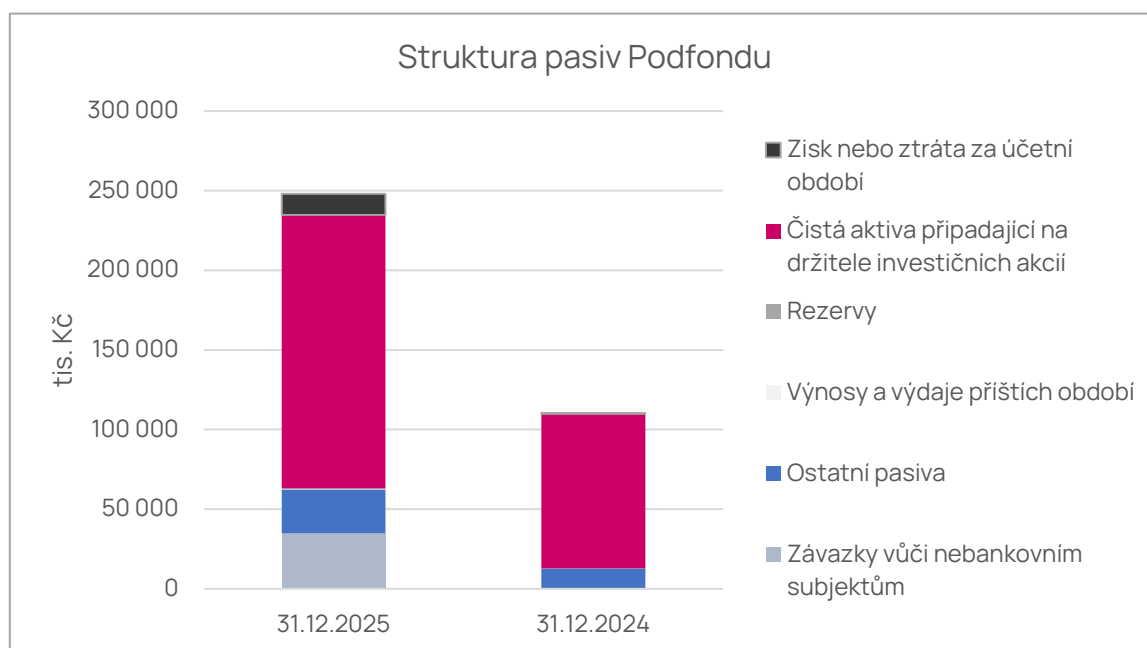
#### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 248 078 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávky za bankami v celkové výši 8 912 tis. Kč a pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 239 166 tis. Kč.



## PASIVA

Celková pasiva Podfondu jsou ke Dni ocenění ve výši 248 078 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležející držitelům investičních akcií ve výši 184 894 tis. Kč a dále cizími zdroji ve formě ostatních pasiv (rezervy, výdaje příštích období a dohadné účty pasivní) v celkové výši 63 184 tis. Kč.



## 2. Výhled na následující období

V obchodním roce 2026 fond plánuje nadále nabízet své investiční akcie novým investorům, zvětšit objem investičního portfolia (AUM) k hodnotě 400 milionů korun a realizovat minimálně dvě nové transakce, což by ve výsledku mělo umožnit snížení koncentračního rizika portfolia blíže k cílovým 15 procentům.

# Profil Podfondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název:  
Obchodní firma: **Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan**  
Identifikační údaje:  
NID: 751 64 205  
IČO: 194 63 847

Sídlo:  
Ulice: Na příkopě 859/22  
Obec: Praha 1  
PSČ: 110 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 30. 3. 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28216 dne 22. 6. 2023.

Právní forma Podfondu 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: 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou: [www.amista.cz/povinne-informace.html](http://www.amista.cz/povinne-informace.html)

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 30. 6. 2023 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 30. 6. 2023.

### Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie): 127 167 457 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie): 43 949 595 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 184 894 tis. Kč

### Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 22. 6. 2023)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.** (od 22. 6. 2023 do 1. 10. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek** (od 1. 10. 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:

Člen dozorčí rady: **Jan Hájek** (od 22. 6. 2023)  
narozen: 30. října 1973  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Roland Zsilinszky** (od 22. 6. 2023)  
narozen: 26. ledna 1971  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Dušan Moskaliev** (od 22. 6. 2023)  
narozen: 30. srpna 1974  
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 Podfondu, 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.

### **3. 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.

### **4. 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

Radim Vitner je zaměstnán 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: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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. 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.

## **5. Údaje o depozitáři Podfondu**

Obchodní firma:

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.** (od 29. 8. 2023)

Sídlo:

Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92

IČO:

649 48 242

## 6. Údaje o hlavním podpůrci

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

## 7. Údaje o osobách, které byly deponitářem 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.

## 8. 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.

## 9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu se skládá z Pohledávek za bankami a záložnami v celkové hodnotě 8 912 tis. Kč a z Pohledávek za nebankovními subjekty ve výši 239 166 tis. Kč.

V Pohledávkách za bankami a záložnami je zahrnuta pouze pohledávka splatná na požádání, ve které jsou na běžném bankovním účtu uloženy peněžní prostředky ve výši 8 912 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty, rozlišené jako ostatní pohledávky, jsou v současné době tvořeny 4 úvěry, které byly uzavřeny v průběhu let 2024 – 2025.

#### Úvěr 1:

- Příjemce: Holdingová společnost vlastníci několik společností ze sektoru zpracování technických (vysoko-maržových) plastů
- Účel úvěru: Fond poskytl mezaninové financování za účelem realizace investičního projektu, který má přinést významné nákladové úspory a umožnit i další objemový nárůst výroby (úvěr fondu je zajištěn zástavním právem na vlastnických podílech majitelů)
- Výše úvěru: 41 876 tis. Kč

#### Úvěr 2:

- Příjemce: Významná realitní skupina zaměřená na development v oblasti rezidenční výstavby (Praha, Brno) a taktéž na development v oblasti komerčních nemovitostí (office, shopping centra)
- Účel úvěru: Úvěr od fondu byl využit k posílení vlastního kapitálu skupiny a tím umožnil další akceleraci businessu, především v segmentu rezidenčního developmentu v Praze (úvěr je zajištěn ručením mateřské společnosti v kombinaci s vyhrazenými peněžními toky z realizací vyhrazených rezidenčních projektů)
- Výše úvěru: 56 673 tis. Kč

#### Úvěr 3:

- Příjemce: Významná regionální investiční skupina zaměřená na aktivity v prodeji a leasingu automobilů a na investice v oblasti komerčních nemovitostí v segmentu kancelářských projektů (Praha, Ostrava) včetně vlastního re developmentu
- Účel úvěru: Úvěr od fondu byl využit k posílení vlastního kapitálu skupiny a tím umožnil další akceleraci rozvoje skupiny ve výše uvedených oblastech (úvěr fondu je zajištěn vyhrazenými peněžními toky z realizací vybraných investičních transakcí v kombinaci s dalšími zajišťovacími instrumenty poskytnutými majiteli společnosti)
- Výše úvěru: 60 000 tis. Kč

#### Úvěr 4:

- Příjemce: Významná střeoevropská investiční skupina zaměřená především na aktivity v oblasti pojišťovnictví, bankovníctví, správy majetku (wealth management) a prodeji a servisu automobilů
- Účel úvěru: Úvěr od fondu byl využit k posílení vlastního kapitálu skupiny a tím umožnil další akceleraci rozvoje skupiny ve výše uvedených oblastech (úvěr fondu je zajištěn vyhrazenými peněžními toky z realizací vybraných investičních transakcí v kombinaci s dalšími vhodnými zajišťovacími instrumenty)
- Výše úvěru: 80 616 tis. Kč

## **10. 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.

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

Veškeré údaje jsou uvedeny v příloze výroční zprávy, v kapitole 17. Správní náklady.

## **12. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

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

## **13. 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 investičních o 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.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

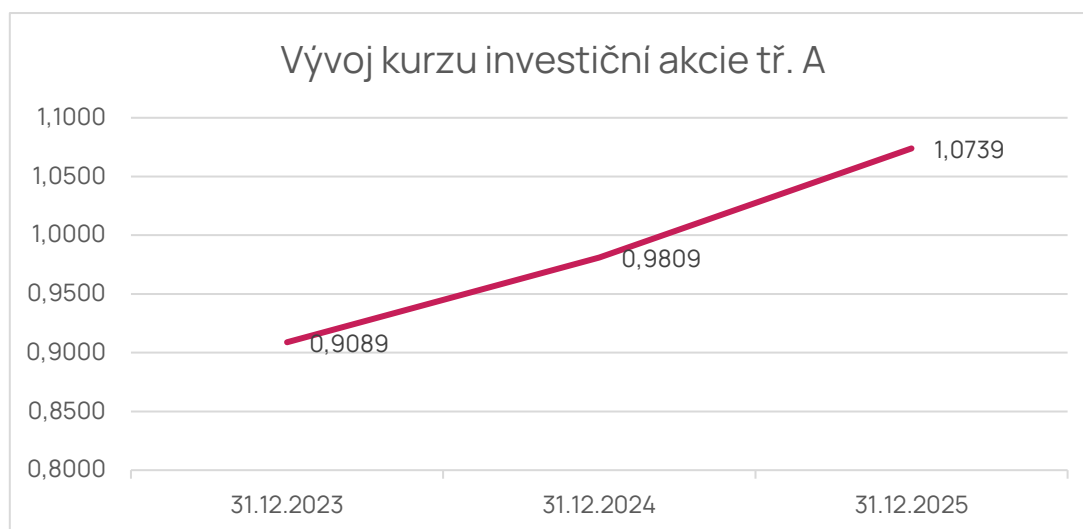
#### 14. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

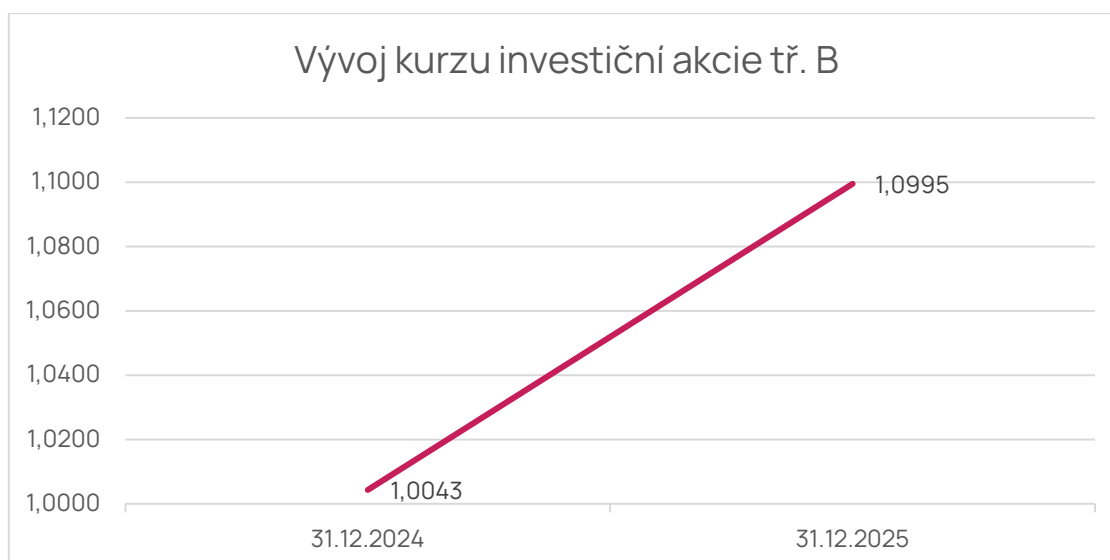
#### 15. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	184 894 540	97 421 923
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	72 519 654	94 597 398
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	171 117 052	98 597 398
v tom: počet IA třída A	127 167 457	68 597 398
počet IA třída B	43 949 595	30 000 000
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0
Fondový kapitál Podfondu třída A (Kč):	136 570 793	67 291 636
Kurz akcie třídy A (Kč):	1,0739	0,9809
Fondový kapitál Podfondu třída B (Kč):	48 325 427	30 130 287
Kurz akcie třídy B (Kč):	1,0995	1,0043

Vývoj hodnoty fondového kapitálu podfondu na 1 akcii třídy A (Kč) je zobrazen v následujícím grafu.



Vývoj hodnoty fondového kapitálu podfondu na 1 akcii třídy B (Kč) je zobrazen v následujícím grafu.



## 16. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

Dne 27. 8. 2025 došlo ke změně statutu Podfondu. Změny se týkají především zpřesnění investiční strategie, zejména detailnějšího popisu poskytování úvěrů, jejich strukturování, zajištění a řízení rizik. Dále byly upraveny podmínky využívání pákového efektu a některé investiční limity a pravidla práce s aktivy. Došlo také k dílčím úpravám parametrů tříd cenných papírů. Současně byly zpřesněny popisy rizik, pravidla oceňování majetku a některé provozní postupy fondu, a upravena či detailněji popsána struktura poplatků včetně výkonnostní odměny.

## 17. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 18. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

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

## 19. 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.

## 20. 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, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a čistých aktiv náležejících držitelům investičních

akcií 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

Účetní jednotka:  
Mezzanine Capital Fund  
SICAV, a.s., podfond Loan

Sídlo: Na příkopě 859/22,  
110 00 Praha 1

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	8 912	50 849
	v tom: a) splatné na požádání		8 912	849
	b) ostatní pohledávky		0	50 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	239 166	59 421
	v tom: b) ostatní pohledávky		239 166	59 421
11	Ostatní aktiva		0	18
<b>Aktiva celkem</b>			<b>248 078</b>	<b>110 288</b>

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	6	35 000	0
	v tom: b) ostatní závazky		35 000	0
4	Ostatní pasiva	7	27 375	12 848
5	Výnosy a výdaje příštích období	8	110	3
6	Rezervy	9	699	15
	v tom: b) na daně		699	15
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>63 184</b>	<b>12 866</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům</b>		<b>10</b>	<b>184 894</b>	<b>97 422</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>248 078</b>	<b>110 288</b>

### Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Podrozvahová aktiva			
Poskytnuté přísliby z nevyčerpaných úvěrových rámců	12	10 000	0
Poskytnuté záruky k úvěrům	12	545 200	255 200
8 Hodnoty předané k obhospodařování	12	248 078	110 288

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

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
4 Výnosy z poplatků a provizí	13	5 310	1 192
5 Náklady na poplatky a provize	13	5	0
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	14	19 064	4 016
8 Ostatní provozní náklady	15	2	0
9 Správní náklady	16	10 339	5 241
b) ostatní správní náklady	16	10 339	5 241
16 Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		0	329
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		14 028	296
23 Daň z příjmů	17	697	17
<b>24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>13 331</b>	<b>279</b>

### Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2025

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	HV minulých období	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>4 000</b>	-	-	<b>-364</b>	<b>3 636</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	279	279
Emise akcií	93 507	-	-	-	93 507
Ostatní změny	-	-	-364	364	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>97 507</b>	-	<b>-364</b>	<b>279</b>	<b>97 422</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	13 331	13 333
Emise akcií	74 141	-	-	-	74 141
Ostatní změny	-	-	279	-279	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>171 648</b>	-	<b>-85</b>	<b>13 331</b>	<b>184 894</b>

## 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	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., IČO: 194 63 847, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28216
Podfond	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan
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

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan, (dále jen „Podfond“), je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, IČO 194 63 847, 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 zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 30. 6. 2023. 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. 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 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	127 167 457 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
Forma	zaknihovaný cenný papír na jméno
Akcie třídy B	43 949 595 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
Forma	zaknihovaný cenný papír na jméno

## Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2023/085658/CNB/570 ze dne 10. 7. 2023.

### Sídlo Podfondu

Na příkopě 859/22

Praha 1

PSČ 110 00

Česká republika

### Identifikační údaje:

NID: 751 63 012

IČO Fondu: 140 99 713

### Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 30. 6. 2023)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.** (od 30. 6. 2023 do 1. 10. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek** (od 1. 10. 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 Fondu.

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.

### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Jan Hájek** (od 30. 6. 2023)  
narozen: 30. října 1973  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Roland Zsilinszky** (od 30. 6. 2023)  
narozen: 26. ledna 1971  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Dušan Moskaliev** (od 30. 6. 2023)  
narozen: 30. srpna 1974  
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

Podfondu, 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 pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investiční strategie Podfondu je geograficky zaměřena na aktiva v zemích Evropské Unie, s preferencí na aktiva v České republice, Slovensku, Německu, Rakousku a Polsku. Investice Podfondu mohou být realizovány v různých měnách. Vzhledem ke koncentraci investiční strategie může investování přinášet zvýšené riziko, a to i přesto, že Podfond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy.

### **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“).

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. Minulé účetní období bylo 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**

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **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 výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

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.

## 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:

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

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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 období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeji 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/podílový list.

## 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 nepřevede 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 ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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 nepřevede 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, rozpuštěním, 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. Ostatní aktiva a ostatní pasiva**

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

### **E. 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.

### **F. Přepočtení cizí měny**

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

Kurzové rozdíly vzniklé přeocněním 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.

### G. 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.

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

#### 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.

### H. 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:

- a) 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;
- a) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- b) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- c) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- e) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) 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.

#### f) 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 náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ 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.

### g) Úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků ve FVTPL jsou součástí změny reálné hodnoty a jsou vykazovány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

### h) 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.

### i) 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

### 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.

### 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 záložkami

### Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	8 912	849
Termínovaný vklad	0	50 000
<b>Celkem</b>	<b>8 912</b>	<b>50 849</b>

### Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	8 912	50 849
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>8 912</b>	<b>50 849</b>

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

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31.12.2024
Ostatní pohledávky – úvěry	239 166	59 421
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši</b>	<b>239 166</b>	<b>59 421</b>

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

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty v CZK:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Zůstatek půjčky k 31. 12. 2025
Dlužník 1.	02.09.2024	31.07.2031	51 000 000	37 420 822	41 876 377
Dlužník 2	24.02.2025	24.02.2030	50 000 000	50 000 000	56 673 469
Dlužník 3	04.06.2025	04.06.2031	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Dlužník 4	04.12.2025	04.12.2031	90 000 000	80 000 000	80 616 250

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
Pohledávky z úvěrů	-	-	50 000	177 421
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>	<b>177 421</b>

## 6. Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31.12.2024
Ostatní závazky – úvěry	35 000	-
<b>Závazky vůči nebankovním subjektům v čisté výši</b>	<b>35 000</b>	<b>-</b>

K rozvahovému dni představuje účetní hodnota těchto závazků pouze nesplacenou jistinu, neboť veškeré naběhlé úroky byly k 31. 12. 2025 uhrazeny.

Následující tabulka uvádí členění závazků vůči nebankovním subjektům v CZK:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Zůstatek půjčky k 31. 12. 2025
Dlužník A	14.03.2025	06.12.2028	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Dlužník B	14.03.2025	06.12.2028	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Dlužník C	14.03.2025	06.12.2028	15 000 000	15 000 000	15 000 000

Následující tabulka uvádí členění závazků vůči nebankovním subjektům na základě zbytkové splatnosti závazků:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	-	-	35 000	-
<b>Celkem</b>	-	-	<b>35 000</b>	-

## 7. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	469	330
Dohadné účty pasivní	1 906	1 018
Závazky z upsání investičních akcií	25 000	11 500
<b>Celkem</b>	<b>27 375</b>	<b>12 848</b>

Ostatní pasiva jsou tvořena zejména závazky z obchodních vztahů, na kterých evidujeme běžné provozní závazky vůči dodavatelům a dalším obchodním partnerům, vzniklé v rámci standardní podnikatelské činnosti společnosti. Dále pak jsou zde zahrnuty dohadné účty pasivní, které jsou tvořeny zejména náklady za provedení audit, sestavení účetní závěrky a též náklady na interní ocenění k 31.12.2025, jsou zde také obsaženy dohady na variabilní složku úplaty za obhospodařování, management fee a konzultačního poradce. Závazky z upsání investičních akcií jsou ve výši 25 000 tis. Kč a představují finanční prostředky zaslané investory, oproti kterým budou následně emitovány investiční akcie.

Následující tabulka zobrazuje rozpad dohadných účtů pasivních.:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Audit	111	188
UZ, sestavení DPPO	127	127
Účetnictví	19	18
Interní ocenění	45	-
Konzultační služby	666	192
Obhospodařovatel - management fee	938	493
<b>Celkem</b>	<b>1 906</b>	<b>1 018</b>

## 8. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Výdaje příštích období	110	3
<b>Celkem</b>	<b>110</b>	<b>3</b>

Položka výdajů příštích období zahrnuje výdaje na zpracování ocenění poskytnutých úvěrů k 31.12.2025 ve výši 110 tis. Kč, které budou fakturovány v následujícím období.

## 9. Rezervy

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Rezervy	699	15
Z toho b) daně	699	15
<b>Celkem</b>	<b>699</b>	<b>15</b>

Rezervy představují rezervu na daň z příjmů právnických osob za rok 2025.

## 10. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2025 z 127 167 457 ks vydaných investičních akcií třídy A a 43 949 595 ks vydaných investičních akcií třídy B.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu. V čistých aktivech Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti deponitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě kvartálně stanovené hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

ks	Třída A	Třída B
Počet kusů k 31. 12. 2024	68 597 398	30 000 000
Vydané během roku 2025	58 570 059	13 949 595
Odkoupené během roku 2025	0	0
<b>Počet kusů k 31. 12. 2025</b>	<b>127 167 457</b>	<b>43 949 595</b>

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

tis. Kč	31. 12. 2025
Zůstatek k 1. 1. 2025	97 422
Zisk/ztráta za období	13 331
Odkup investičních akcií	0
Emise investičních akcií	74 141
Změna výše oceňovacích rozdílů	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>184 894</b>

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

### A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Zisk dosažený v roce 2024 ve výši 279 tis. Kč, byl v souladu s rozhodnutím příslušného orgánu společnosti použit na úhradu ztrát z minulých let. Konečná hodnota neuhrazené ztráty minulých období je tak k 31.12.2025 ve výši -85 tis. Kč.

### B. Použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Nejvyšší orgán navrhuje využít zisk za rok 2025 ve výši 13 331 tis. Kč na úhradu ztráty podfondu minulých období.

## 12. Podrozvahové položky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté přísliby z úvěrů	10 000	0
Poskytnuté záruky k úvěrům	545 200	255 200
Hodnoty předané k obhospodařování	248 078	110 288

## 13. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	5 310	1 192
Náklady na poplatky a provize	5	0

Výnosy jsou v roce 2025 tvořeny z poplatků za poskytnuté úvěry společnostem IP Bydlení s.r.o., Crestyl Residential Developments.r.o., RT TORAX Group a.s. a Tomáše Häringa a VIGO Investments a.s.

## 14. Zisk nebo ztráta z finančních operací

### A. Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

tis. Kč	2025	2024
Kreditní úrok	182	58
Úrok z úvěrů	18 547	2 019
Úrok z TV	561	2 052
Debetní úrok	-226	-113
<b>Celkem</b>	<b>19 064</b>	<b>4 016</b>

V účetním období roku 2025 jsou výnosy z finančních operací tvořeny zejména výnosovými úroky z úvěrů, úroky z termínovaných vkladů a kreditními úroky z běžného účtu. Debetní úrok je z největší části tvořeny úroky z přijatých úvěrů za období od 05.12. do 31.12.2025 ve výši 219 tis. Kč. Celkově podfond vykazuje z finančních operací zisk ve výši 19 064 tis. Kč.

## 15. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2025	2024
Daň z fondu	2	0
<b>Celkem</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Ostatní provozní náklady Podfondu představují ve sledovaném období náklad ve výši 1 680 Kč, související se zdaněním na úrovni Fondu za rok 2024.

## 16. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na administraci	1 307	1 170
Náklady na depozitáře	508	466
Náklady na audit	196	405
Účetní a daňové poradenství	428	500
Právní služby	444	0
Odborný poradce	3 972	941
Obhospodařování	3 377	1 724
Ostatní správní náklady	107	35
<b>Celkem</b>	<b>10 339</b>	<b>5 241</b>

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

Zbývající ostatní správní náklady se skládají z poplatků za správu cenných papírů.

## 17. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	13 331	296
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky zvyšující ZD	1 047	0
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky snižující ZD	395	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	13 983	296
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	0
Snížený základ daně	0	0
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	13 983	296
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	697	17

## 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.

## 18. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika	
	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	5 310	1 192
Ostatní provozní výnosy	0	329
Zisk nebo ztráta z finančních operací	19 064	4 016
Ostatní provozní náklady	2	0
Správní náklady	10 339	5 241
Náklady na poplatky a provize	5	0

## 19. Transakce se spřízněnými osobami

Za sledované období Podfond nenevidoval vztah se spřízněnou osobou.

## 20. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

tis. Kč		31. 12. 2025				
	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	8 912	-	-	8 912
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	239 166	-	-	239 166
<b>Finanční aktiva celkem</b>			<b>248 078</b>	-	-	<b>248 078</b>

tis. Kč		31. 12. 2025				
	Bod	Ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	6	35 000	-	-	35 000
4	Ostatní pasiva	7	27 375	-	-	27 375
5	Výnosy a výdaje příštích období	8	110	-	-	110
<b>Finanční závazky celkem</b>			<b>62 485</b>	-	-	<b>62 485</b>

tis. Kč		31. 12. 2024					
	Bod	Povinné ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	50 849	-	-	-	50 849
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		59 421	-	-	-	59 421
11	Ostatní aktiva	5	18	-	-	-	18
<b>Finanční aktiva celkem</b>			<b>110 288</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110 288</b>

tis. Kč		31. 12. 2024					
	Bod	Ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem	
4	Ostatní pasiva	6	12 849	-	-	-	12 849
5	Výnosy a výdaje příštích období	7	3	-	-	-	3
<b>Finanční závazky celkem</b>			<b>12 852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 852</b>

## 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 roztržiděna 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. prosinci 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami						
v tom: a) splatné na požádání	8 912	-	-	-	-	8 912
b) ostatní pohledávky	-	-	-	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty						
b) ostatní pohledávky	-	-	56 673	182 493	-	239 166
<b>Celkem aktiva</b>	<b>8 912</b>	<b>-</b>	<b>56 673</b>	<b>182 493</b>	<b>-</b>	<b>248 078</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům						
b) ostatní pohledávky	-	-	35 000	-	-	35 000
Ostatní pasiva	469	26 906	-	-	-	27 375
Výdaje příštích období	110	-	-	-	-	110
Rezervy	-	699	-	-	-	699
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-	-	-	-	-85	-85
Vlastní kapitál	-	-	-	-	171 648	171 648
Zisk nebo ztráta za účetní období	-	-	-	-	13 331	13 331
<b>Celkem závazky</b>	<b>579</b>	<b>27 605</b>	<b>35 000</b>	<b>-</b>	<b>184 894</b>	<b>248 078</b>
Gap	8 333	-27 605	21 673	182 493	-184 894	0
Kumulativní gap	8 333	-19 272	2 401	184 984	0	0

k 31. prosinci 2024 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami						
v tom: a) splatné na požádání	849	-	-	-	-	849
b) ostatní pohledávky	50 000	-	-	-	-	50 000
Pohledávky za nebankovními subjekty						
b) ostatní pohledávky	-	-	35 000	24 421	-	59 421
Ostatní aktiva	-	18	-	-	-	18
<b>Celkem aktiva</b>	<b>50 849</b>	<b>18</b>	<b>35 000</b>	<b>24 421</b>	<b>-</b>	<b>110 288</b>
Ostatní pasiva	331	12 518	-	-	-	12 849
Výdaje příštích období	3	-	-	-	-	3
Rezervy	-	15	-	-	-	15
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-	-	-	-	-364	-364
Vlastní kapitál	-	-	-	-	97 506	97 506
Zisk nebo ztráta za účetní období	-	-	-	-	279	279
<b>Celkem závazky</b>	<b>334</b>	<b>12 533</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97 421</b>	<b>110 288</b>
Gap	50 515	-12 515	35 000	24 421	-97 421	0
Kumulativní gap	50 516	38 000	73 001	97 421	0	0

### Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu 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 Podfond 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 Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu 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

Tis. Kč	k 31. prosinci 2025					
	Do 3 měs	Od 3 měs. do 1 rok	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty						
b) ostatní pohledávky	-	239 166	-	-	-	239 166
Celkem	-	239 166	-	-	-	239 166
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	-	2 391,66	-	-	-	2 391,66

V roce 2025 se úroková citlivost pasiv shoduje s tabulkou, kde je uvedena doba splatnosti jednotlivých pasiv s výjimkou položek Ostatní pasiva, které nejsou citlivé na změny úrokové míry.

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

Tis. Kč	k 31. prosinci 2024					
	Do 3 měs	Od 3 měs. do 1 rok	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami						
v tom: a) splatné na požádání	849					849
b) ostatní pohledávky	50 000					50 000
Pohledávky za nebankovními subjekty						
b) ostatní pohledávky			35 000	24 421		59 421
Ostatní aktiva		18				18
Celkem	50 849	18	35 000	24 421		110 288
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	508,49	18	350	244,21		1 102,88

## 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.

## 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.

## 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 strategii Podfondu.

## **22.Reálná hodnota**

### **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:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky
- měnové konverze

### **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:
  - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
  - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrazily rozdíly mezi nástroji.

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

### Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem

### Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Tis. Kč	31. 12. 2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		8 912	
Pohledávky za nebankovními subjekty			239 166
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům			35 000
Ostatní finanční závazky		27 375	

## Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Tis. Kč	31. 12. 2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		50 849	
Pohledávky za nebankovními subjekty			59 421
Ostatní finanční aktiva		18	
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Ostatní finanční závazky		12 867	

### Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

### Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

#### Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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 a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým variantám splacení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

#### Závazky vůči nebankovním subjektům

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým variantám splacení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

#### Ostatní aktiva/pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných pohledávek/závazků blíží jejich reálné hodnotě.

Tyto položky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### 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	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 1	2025: 41 876 tis. Kč 2024: 24 421 tis. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 2	2025: 56 673 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 3	2025: 60 000 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 4	2025: 80 616 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník A	2025: 10 000 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník B	2025: 10 000 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník C	2025: 15 000 tis. Kč 2024: -	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila, a snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila

### Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 1	Snížení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 5,1 %	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 4,8 %
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 2	Snížení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 3,7 %	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 3,5 %

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 3	Snižování diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 4,9 %	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 4,7 %
Pohledávky za nebankovními subjekty – Dlužník 4	Snižování diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 5,5 %	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 5,1 %
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník A	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 2,4 %	Snižování diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 2,5 %
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník B	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 2,4 %	Snižování diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 2,5 %
Závazky vůči nebankovním subjektům – Dlužník C	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 2,4 %	Snižování diskontní sazby o 1 procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 2,5 %

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

Tis. Kč	31. 12. 2025	
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Závazky vůči nebankovním subjektům
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>59 421</b>	-
Nákupy	203 000	35 000
Prodeje	-35 000	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	11 745	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>239 166</b>	<b>35 000</b>

## 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 energií 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 slábnoucí 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.

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 povolenacích 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.

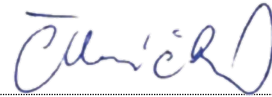
Rok 2026 by měl být charakterizován spíše stabilizací a postupným hospodářským růstem, i když současně lze očekávat přetrvávání určitých strukturálních výzev a zvýšené geopolitické nejistoty. Další ekonomický vývoj České republiky bude pravděpodobně záviset na její schopnosti efektivně se adaptovat na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

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady na Fond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

## 24. Významné události po datu účetní závěrky

Nejsou identifikovány žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2025.

V Praze dne 24. 4. 2026



---

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,  
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**

**Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,  
Podfond Loan**

**Praha, duben 2026**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO fondu:	194 63 847
NIČ podfondu:	751 64 205
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, Tomáš Vinkler, BSc., Mgr. Jiří Frankič nebo Ing. Marta Čtvrtníčková, pověření zmocněnci
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. ledna 2025 až 31. prosince 2025
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora:	č. 1992

## **Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období 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 obdržovaných 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 zrušení účetní jednotky 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 vedením účetní jednotky.
- 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

Naši 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 27. dubna 2026



Ing. Rudolf Černý  
evidenční číslo auditora 1992  
CLA Audit s.r.o.

evidenční číslo auditorské společnosti 271