

Výroční zpráva

2025

QH Letting SICAV a.s.

za období od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025



## Obsah

Obsah .....	2
Čestné prohlášení .....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	5
Profil Fondu a skupiny .....	9
Zpráva o vztazích .....	16
Účetní závěrka k 31. 12. 2025 .....	19
Zpráva nezávislého auditora .....	43

**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>	QH Letting SICAV a.s., IČO: 233 09 865, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29739
<b>Účetní období</b>	Období od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 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 Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 04. 2026



---

- QH Letting 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	QH Letting SICAV a.s., IČO: 233 09 865, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29739
Účetní období	Období od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025

### 1. Činnost Fondu v účetním období

Fond v roce 2025 uskutečnil akvizici 100 % majetkové účasti v obchodní společnosti QH Letting s.r.o., se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 223 95 598 (dále jen „QH Letting s.r.o.“), investující zejména do nemovitostních projektů prostřednictvím českých a německých společností.

Prostřednictvím této společnosti Fond nepřímo participuje na rezidenční části projektu Europacity Ensembles v Berlíně, který představuje moderní nájemní bydlení v atraktivní centrální lokalitě s dlouhodobě silnou poptávkou po rezidenčních jednotkách. Rezidenční segment tvoří dominantní složku projektu z hlediska pronajímatelné plochy i generovaných výnosů.

Fond zároveň poskytl úvěrové financování již dceřině společnosti QH Letting s.r.o. v rámcovém objemu 185 mil. EUR.

Hlavním zdrojem příjmů společnosti QH Letting s.r.o. je nepřímo generovaný příjem z nájemného z rezidenčních jednotek. V návaznosti na postupnou stabilizaci projektu a rostoucí obsazenost se očekává, že kontrahované nájemné k datu 31. 12. 2026 přesáhne úroveň 13 mil. EUR.

Projekt je řízen zkušenými týmy asset managementu a property managementu s mezinárodní zkušeností, což přispívá k efektivnímu řízení nájemních vztahů a optimalizaci výnosového profilu investice.

Z investičního pohledu se jedná o expozici vůči stabilnímu rezidenčnímu segmentu v Berlíně, který je charakteristický vysokým podílem nájemního bydlení (cca. 85 %) a dlouhodobě převislou poptávkou nad nabídkou, což podporuje nízkou volatilitu příjmů a atraktivní rizikově-výnosový profil.

#### 1.1 Hospodaření Fondu

Věrný a úplný obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období. Nedílnou součástí výroční zprávy je zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce.

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

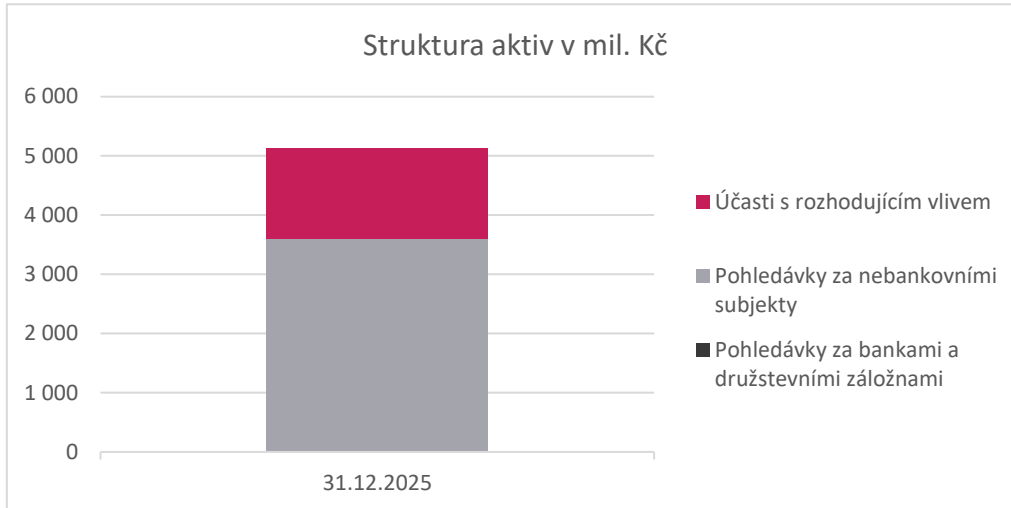
Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem (ztrátou) ve výši 835 508 tis. Kč po zdaněním.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč před zdaněním.

## 1.2 Stav majetku investiční části Fondu

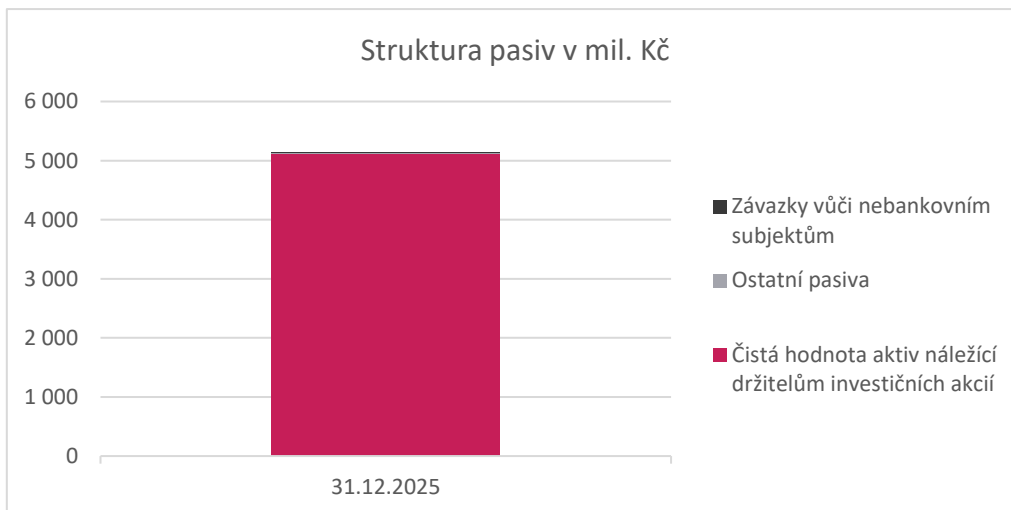
### AKTIVA

Fond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 5 130 114 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 3 579 435 tis. Kč, majetkovými účastmi ve výši 1 530 369 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 20 310 tis. Kč.



### PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu jsou ve výši 5 130 114 tis. Kč, ta jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležící držitelům investičních akcií ve výši 5 122 037 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 10 tis. Kč a cizími zdroji ve formě ostatních pasiv v celkové výši 8 067 tis. Kč.



## 1.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 10 tis. Kč. Ta jsou tvořena pouze pohledávkou vůči investiční části Fondu.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 10 tis. Kč, který odpovídá hodnotě zapisovaného základního kapitálu.

## 2. Výhled na následující období

Fond se v následujícím období zaměří na další zhodnocení investice do majetkového podílu společnosti QH Letting s.r.o., a to zejména prostřednictvím dokončení stabilizace rezidenční části projektu, dosažení plné obsazenosti a růstu nájemních výnosů.

Investice do společnosti QH Letting s.r.o. budou sloužit primárně k refinancování aktuálních závazků společnosti a k podpoře optimalizace její kapitálové struktury.

Pozornost Fondu bude do budoucna zaměřena na maximalizaci provozního cash flow a dlouhodobou udržitelnost výnosů z nájemného.

Investiční strategie Fondu bude i nadále přizpůsobována aktuálním tržním podmínkám a výsledkům probíhajících jednání o potenciálních akvizicích, přičemž důraz bude kladen na stabilní výnosy a konzervativní řízení rizik.

### Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od února 2026 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.

### Následné události

V roce 2026 se očekává pokračování postupného oživování 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 regulatorní požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

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

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

## Profil Fondu a skupiny

### 1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: **QH Letting SICAV a.s.**

Identifikační údaje:

IČO: 233 09 865

DIČ: CZ233 09 865

Sídlo:

Ulice: Sokolovská 700/113 a

Obec: Praha 8 Karlín

PSČ: 186 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 2. 4. 2025 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29739 dne 22. 5. 2025. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 16. 05. 2025.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond 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 a od 1. 1. 2024 Sokolovská 700/113a, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou [www.amista.cz/povinne-informace](http://www.amista.cz/povinne-informace).

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 22. 5. 2025. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 10.000,- Kč; splaceno 100 %

#### Akcie

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

10 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

109 636 278 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie třídy A)

73 121 312 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie třídy B)

Čistý obchodní majetek

Neinvestiční části Fondu: 10 tis. Kč

Investiční části Fondu: 5 122 037 tis. Kč

## Orgány Fondu

Představenstvo	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> IČO 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	(od 22. 5.2025)
Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Michal Kusák, Ph.D.</b> , pověřený zmocněnec (od 22. 5.2025 do 1. 10. 2025) <b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025) <b>Tomáš Vinkler, BSc.</b> , pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025) <b>Mgr. Jiří Frankič</b> , pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025) <b>Ing. Marta Čtvrtníčková</b> , pověřený zmocněnec (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.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	<b>Karol Jamriška</b> narozen: 8. 5. 1985 vzdělání: vysokoškolské	(od 22. 5.2025)
--------------------	---	-----------------

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

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

U Fondu došlo v uvedeném účetním období k těmto změnám v OR:

- K datu 22. 5. 2025 došlo ke vzniku a k zapsání QH Letting SICAV a.s., IČ 233 09 865, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, do obchodního rejstříku.
- K datu 22. 5. 2025 došlo k zapsání AMISTA investiční společnosti, a.s., IČ 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, jako statutárního orgánu společnosti.
- K datu 22. 5. 2025 se stal Karol Jamriška jediným členem dozorčí rady.
- K datu 22. 5. 2025 se stal pověřeným zmocněncem člena představenstva Ing. Michal Kusák.
- K datu 1. 10. 2025 přestal být pověřeným zmocněncem člena představenstva Ing. Michal Kusák.

- K datu 1. 10. 2025 se stal pověřeným zmocněncem člena představenstva Ing. Petr Janoušek.
- K datu 5. 12. 2025 se stali pověřenými zmocněnci člena představenstva Ing. Marta Čtvrtníčková, Mgr. Jiří Frankič a Tomáš Vinkler, BSc.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

Obhospodařovatel vznikl dne 6. 4. 2006 a získal 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/650. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu vedeném ČNB.

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 Fond činnosti dle statutu Fondu. 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 Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

**Ing. Robert Mocek**

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

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

Portfolio manažer

**Ing. Karolína Kostecká**

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

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

Portfolio manažer

**Ing. Ivana Lacová**

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

Portfolio manažer

**Ing. Radomíra Crkvová**

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

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

#### 4. Údaje o depozitáři fondu

Obchodní firma: **ATLANTIK finanční trhy, a.s.** (od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025)  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00  
IČO: 262 18 062

#### 5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

#### 7. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 3 579 435 tis. Kč a majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 1 530 369 tis. Kč.

Tis. Kč	Požizovací cena	Reálná hodnota	Procentuální podíl na aktivech Fondu (%)
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	3 579 435	69,77 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 015	1 530 369	29,83 %

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou vůči investiční části Fondu ve výši 10 tis. Kč.

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

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti 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 Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost 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. 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala 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 měly 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.

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

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

## 13. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025
Fondový kapitál, třída A (EUR):	126 735 825
Počet emitovaných investičních akcií třídy A v oběhu ke konci Účetního období(ks):	109 636 278
Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	109 636 278
Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období:	0
Fondový kapitál Fondu na 1 akcii třídy A (EUR):	1,1559

K datu:	31. 12. 2025
Fondový kapitál, třída B (EUR):	84 525 761
Počet emitovaných investičních akcií třídy B v oběhu ke konci Účetního období(ks):	73 121 312
Počet vydaných investičních akcií třídy B v Účetním období (ks):	73 121 312
Počet odkoupených investičních akcií třídy B v Účetním období:	0
Fondový kapitál Fondu na 1 akcii třídy B (EUR):	1,1559

K datu:	31. 12. 2025
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	10 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období(ks):	10 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	10 000
Počet odkoupených zakladatelských akcií v Účetním období:	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000

## 14. Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

S účinností od 26.6.2025 změna oceňovacího období ze čtvrtletí na kalendářní rok

S účinností od 28.7.2025 doplnění ISIN, změna úplaty obhospodařovatele

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

Tyto informace jsou případně uvedeny v příložené účetní závěrce.

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

Po rozvahovém nastaly tyto významné skutečnosti:

Do 31. 12. 2025 byla depozitářem fondu společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 262 18 062. Ke dni 1. 1. 2026 došlo k rozdělení společnosti ATLANTIK finanční trhy, a.s. odštěpením a následným sloučením se společností J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, a to na základě povolení ČNB. Od 1.1.2026 je tedy depozitářem Fondu J&T Banka, a.s.

Změna statutu k 9.1.2026 - úprava ujednání o promotérovi,

Změna statutu k 6.3.2026 - úprava historických údajů, úprava článku o promotérovi, změna depozitáře,

## 17. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

# Zpráva o vztazích

## 1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

### Struktura vztahů mezi propojenými osobami

#### Ovládaná osoba

Název:  
Obchodní firma: **QH Letting SICAV a.s.**

Sídlo:  
Ulice: Sokolovská 700/113a  
Obec: Praha 8 – Karlín  
PSČ: 186 00  
IČO: 233 09 865

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29739

(dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

#### Ovládající osoby

Jméno: **Vladimír Salkovič**  
Bydliště  
Ulice: Plickova 7474/14  
Obec: Bratislava  
PSČ: 831 06  
Dat. nar.: 7. 11. 1973  
Obchodní podíl: 50 %

(společně dále jen „ovládající osoby“)

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
ADVICE s.r.o.	53080955	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
CITY PARK Bytča, s. r. o.	57206287	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
DEAL ADVISOR s. r. o.	50503324	Ónyxová 919/8C, 851 10 Bratislava
FOUNDERS s.r.o.	53067304	SNP 1127/160, 017 01 Považská Bystrica
JTPI, s.r.o.	54213771	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KLM CHG 4 s.r.o.	53889100	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM RS 1 s.r.o.	53266676	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Senec PD s.r.o.	54824273	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Sliach s.r.o.	53871090	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Svidník a.s.	51411971	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
LS Rent s.r.o.	52057895	Zeleninová 472/1, 851 10 Bratislava

### Ovládající osoby

Jméno: Karol Jamriška  
Bydliště  
Ulice: Vavilovova 1181/16  
Obec: Bratislava  
PSČ: 851 01  
Dat. nar.: 8. 5. 1985  
Obchodní podíl: 50 %

(společně dále jen „ovládající osoby“)

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
ADVICE s.r.o.	53080955	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
CITY PARK Bytča, s. r. o.	57206287	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
DEAL ADVISOR s. r. o.	50503324	Ónyxová 919/8C, 851 10 Bratislava
FOUNDERS s.r.o.	53067304	SNP 1127/160, 017 01 Považská Bystrica
JTPI, s.r.o.	54213771	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KLM CHG 4 s.r.o.	53889100	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM RS 1 s.r.o.	53266676	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Senec PD s.r.o.	54824273	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Sliach s.r.o.	53871090	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
KLM Svidník a.s.	51411971	Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
JK3 s.r.o.	51879662	Ónyxová 8C, 851 10 Bratislava

## 2. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba není jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby.

Ovládaná osoba nespravuje svůj vlastní majetek, mimo jiné za pomoci dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání

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

## 4. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 5. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

Smlouva o výkonu funkce a o administraci

Smlouva o poradenství při obhospodařování investičního fondu

Smlouva o právech a povinnostech při vedení účetnictví a o úhradě úplaty za vedení účetnictví

Smlouva o výkonu funkce člena dozorčí rady

Depozitářská smlouva

Smlouvy uzavřené v předchozích obdobích:

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné takové smlouvy.

## **6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání**

S ohledem na právní vztahy mezi Ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## **7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami**

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro Ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## **8. Prohlášení**

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

Sestaveno v Praze, dne 31. 03. 2026.

## Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní jednotka:

QH Letting SICAV a.s.

Sídlo: Sokolovská 700/113a,  
Karlín, Praha 8

IČO: 233 09 865

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 30. 04. 2026

### Rozvaha k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31.12.2025			22. 05. 2025			
		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	
AKTIVA								
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	20 310	20 310	0	10	0	10
v tom: a) splatné na požádání			20 310	20 310	0	10	0	10
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	3 579 435	3 579 435	0	0	0	0
b) ostatní pohledávky			3 579 435	3 579 435	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	1 530 369	1 530 369	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	7	10	0	10	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>5 130 124</b>	<b>5 130 114</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Tis. Kč	Poznámka	31.12.2025			22. 05. 2025			
		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	
PASIVA								
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	10	10	0	0	0	0
4	Ostatní pasiva	9	8 067	8 067	0	0	0	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií		11	5 122 037	5 122 037	0	0	0	0
Cizí zdroje celkem			5 130 114	5 130 114	0	0	0	0
8	Základní kapitál	10	10	0	10	0	10	10
Vlastní kapitál celkem			10	0	10	0	10	10
<b>Pasiva celkem</b>			<b>5 130 124</b>	<b>5 130 114</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025		
		Fond	Investiční	Neinvestiční
8	Hodnoty předané k obhospodařování	5 130 124	5 130 114	10
9	Přijaté přísliby a záruky	79 585	79 585	0

### Výkaz zisku a ztráty od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	Od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025		
		Fond	Investiční	Neinvestiční
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-827 778	-827 778	0
9	Správní náklady	-7 730	-7 730	0
	b) ostatní správní náklady	-7 730	-7 730	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z daně z příjmů z čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	-835 508	-835 508	0
23	Daň z příjmů	-2 766	-2 766	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění a před změnou čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií*	-838 274	-838 274	0

\*Celkový zisk nebo ztráta Fondu za účetní období po zdanění se skládá ze (i) Zisku nebo ztráty za účetní období po zdanění a před změnou čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a (ii) jiných změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií fondu ve výši -691 079 tis. Kč.

### Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 22. 5. 2025	10	0	0	0	10
Změny v roce 2025	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</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	QH Letting SICAV a.s. IČO: 233 09 865, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29739
Účetní období	Období od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely 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 Fondu

QH Letting SICAV a.s. 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 statutu Fondu.

### Údaje o vzniku

Fond byl k datu 16. 5. 2025 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) Zákona.

### Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

### Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

### Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, IČO 262 18 062. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Po rozvahovém nastaly tyto významné skutečnosti:

Ke dni 1. 1. 2026 došlo k rozdělení společnosti ATLANTIK finanční trhy, a.s. odštěpením a následným sloučením se společností J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, a to na základě povolení ČNB.

### Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému poslednímu dni každého čtvrtletí. 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 Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

### Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu (zakladatelské akcie):

10 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie k Investiční části majetku Fondu (investiční akcie):

182 757 590 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

### Předmět činnosti Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Povolení k činnosti investičního fondu č. j. 2025/054554/CNB/650 ; S-Sp.

2025/054554/CNB/650 vydala Česká národní banka dne 19. 5. 2025 a fond byl zapsán do seznamu investičních fondů k datu 16. 5. 2025.

#### **Sídlo Fondu**

Sokolovská 700/113a  
Praha – Karlín  
PSČ 186 00 Česká republika

Identifikační údaje:

IČO: 233 09 865

DIČ: CZ233 09 865

#### **Statutární orgány Fondu**

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

**Představenstvo:** **AMISTA investiční společnost, a.s.**  
Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00  
IČO: 274 37 558

**Zastoupení právnické osoby:** **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 22. 5. 2025 do 1. 10. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025)  
**Tomáš Vinkler, BSc.**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Mgr. Jiří Frankič**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**, pověřený zmocněnec (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. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu. 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.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

#### **Dozorčí rada**

**Předseda dozorčí rady:** **Karol Jamriška** (od 22. 5. 2025)  
narozen: 8. 5. 1985  
vzdělání: vysokoškolské

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

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, který je volen valnou hromadou.

## Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek a úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem. V souladu s výše uvedeným investuje Fond zejména do účastí (podílů) v obchodních společnostech. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond se řídí svým statutem.

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

## Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991, o účetnictví, 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 standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů. Aktiva a závazky Fondu jsou oceňovány v reálné hodnotě.

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 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025. Jde o první účetní období.

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 Fondu.

### 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), u nichž jsou transakční náklady vykázány zvlášť do výkazu zisku a ztráty. Transakční náklady

jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

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

#### ▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),

reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

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

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;

jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeích 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, pohledávek za nebankovními subjekty a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě **reálných hodnot**. Obhospodařovatel Fondu 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 Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na

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

#### ▪ **Reklasifikace**

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

Finanční závazky

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

naběhlou hodnotou, nebo

reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

#### ▪ **Odúčtování**

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani 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 ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od 22. 5. 2025 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná 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,

které jsou zařazeny do oceňovací kategorie povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

### D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem a s podstatným vlivem

#### ▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

má moc nad jednotkou, do níž investoval,

na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,

je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

#### ▪ Účasti s podstatným vlivem

Přidružený podnik (účást s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má investor podstatný vliv.

Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání takových zásad.

Jestliže účetní jednotka drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li účetní jednotka přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu účetní jednotky se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;

účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přídělích ze zisku;

významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;

vzájemná výměna manažerského personálu nebo

poskytování stěžejních technických informací.

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

#### E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

#### F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

#### G. 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.

#### H. Přepoččet cizí měny

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

Kurzové rozdíly vzniklé přečtením 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.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu Účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázána ve Výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### I. Splatná a odložená daň

##### ▪ Splatná daň

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

##### ▪ Odložená daň

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

#### J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;

strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce 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.

#### **K. Základní kapitál Fondu**

Vydané zakladatelské akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

#### **L. Vydané investiční akcie Fondu**

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32. V případě, že tyto nástroje splňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, pak jsou tyto nástroje klasifikovány v rámci vlastního kapitálu. Vydané investiční akcie Fondu nesplňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B a tudíž tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

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

Součástí této položky rozvahy jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, nerozdělený zisk/ztráta minulých období, zisk/ztráta běžného období a hodnota vydaných a odkoupených investičních akcií.

#### **M. 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.

#### **N. Výnosy z dividend**

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

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

#### **O. 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.

#### **P. Použití odhadů**

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

### **3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb**

#### **A. Opravy chyb minulých účetních období**

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

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

#### **B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad**

Účetní metody používané Fondem se v období od 22. 5. 2025 do 31. 12. 2025 nezměnily.

#### 4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

##### A. Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Běžné účty u J&T Banka, a.s.	20 310
<b>Celkem</b>	<b>20 310</b>

##### B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

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

#### 5. Pohledávky za nebankovními subjekty

##### A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Poskytnutý úvěr společnosti QH Letting s.r.o.	4 461 844
Naběhlý úrok k poskytnutému úvěru	7 739
Ocenění poskytnutého úvěru ke konci účetního období	-890 148
<b>Pohledávky z úvěrů celkem</b>	<b>3 579 435</b>

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

#### 6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem

Tis. Kč	31. 12. 2025
QH Letting s.r.o. (100% podíl)	1 530 369
<b>Celkem</b>	<b>1 530 369</b>

Investiční středisko k 31. 12. 2025

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál
K 31. 12. 2025			tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
QH Letting s.r.o.	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  Správa vlastního majetku	1 016	100 %	1	0	-898

Fond nabyl 100% podíl ve společnosti QH Letting s. r. o. dne 25. 08. 2025 za pořizovací cenu 1 016 tis. Kč. Reálná hodnota podílu drženého v QH Letting s.r.o. je vyšší než pořizovací hodnota zejména z důvodu efektu výhodného financování ze strany Fondu a ocenění call opce plynoucí z rámcové nájemní smlouvy.

## 7. Ostatní aktiva

### Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Pohledávky – neinvestiční část	10
<b>Celkem</b>	<b>10</b>

Pohledávka za investiční částí fondu vznikla z důvodu převedení zůstatku na bankovním účtě neinvestiční části na bankovní účet investiční části.

## 8. Závazky vůči nebankovním subjektům

### Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Závazky – neinvestiční část	10
<b>Celkem</b>	<b>10</b>

Závazek za neinvestiční částí fondu vznikl z důvodu převedení zůstatku na bankovním účtě neinvestiční části na bankovní účet investiční části.

## 9. Ostatní pasiva

### Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Závazky z dodavatelských vztahů	1 103
Dohad na audit	387
Dohad na administraci	2 112
Dohad na obhospodařování fondu	905
Dohad na účetnictví	30
Dohad na znalecké posudky	728
Dohad na daňové poradenství	36
Dohad na daňovou povinnost	2 766
<b>Celkem</b>	<b>8 067</b>

Dohadné účty pasivní představují dohad na nevyfakturované náklady vzniklé v souvislosti s obhospodařováním, administrací Fondu, dále také dohady na zpracování přiznání k DPPO a plnění dalších zákonných povinností.

## 10. Základní kapitál

Fond při založení vydal 10 000 ks zakladatelských akcií v celkové hodnotě 10 tis. Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v zaknihované podobě. Základní kapitál byl zcela splacen.

### Neinvestiční středisko

	31. 12. 2025
Základní kapitál Fondu v tis. Kč:	10 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	10 000
Základní kapitál Fondu na 1 akcii v Kč:	1,0000

## 11. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Hodnota vykazovaná v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 k 31. 12. 2025 představuje 109 636 278 vydaných investičních akcií třídy A denominovaných v EUR a 73 121 312 vydaných investičních akcií třídy B denominovaných v EUR, jejichž držitelé mají právo na zpětný odkup ze strany Fondu.

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

### A. Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

ks	Třída A	Třída B
Zůstatek k 22. 05. 2025	0	0
Vydané během roku 2025	109 636 278	73 121 312
Odkoupené během roku 2025	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>109 636 278</b>	<b>73 121 312</b>

### B. Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií

Tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 22. 5. 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovací rozdíly	0	1 529 353	0	0	1 529 353
Převod zisku do nerozděleného zisku/ztráty	0	0	0	0	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	-838 274	-838 274
Emise investičních akcií	4 430 958	0	0	0	4 430 958
Odkup investičních akcií	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>4 430 958</b>	<b>1 529 353</b>	<b>0</b>	<b>-838 274</b>	<b>5 122 037</b>

Položka „Kapitálové fondy“ k 31. 12. 2025 ve výši 4 430 958 tis. Kč představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o případné částky představující zpětně odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů včetně kurzového rozdílu. Položka „Oceňovací rozdíly“ k 31. 12. 2025 ve výši 1 529 353 tis. Kč v rámci rozvahové řádku „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ představuje oceňovací rozdíly z důvodu přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu.

Třída A	31. 12. 2025
Fondový kapitál (EUR)	126 735 825
Počet vydaných investičních akcií (ks):	109 636 278
Čistá hodnota aktiv na 1 akcii (EUR):	1,1559
Třída B	
Fondový kapitál (EUR)	84 525 761
Počet vydaných investičních akcií (ks):	73 121 312
Čistá hodnota aktiv na 1 akcii (EUR):	1,1559

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

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

Investiční středisko

Za běžné účetní období vykázal Fond hospodářský výsledek ve výši -838 274 tis. Kč. Ztráta bude pravděpodobně převedena v celé výši na vrub položky Čistá hodnota aktiv náležící držitelům investičních akcií.

Neinvestiční středisko

Na neinvestičním středisku byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 0 Kč.

## 13. Podrozvahové položky

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Hodnoty předané k obhospodařování	5 130 114
Přijaté přísliby a záruky	79 585

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025
Hodnoty předané k obhospodařování	10

Hodnoty předané k obhospodařování byly předány společnosti AMISTA IS.

## 14. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Investiční středisko

Tis. Kč	22. 5. 2025-31. 12. 2025
Úroky z poskytnutého úvěru	-7 738
Úroky z termínovaných vkladů	-81
Kurzové rozdíly	-14
Přecenění – poskytnuté úvěry – ostatní	835 611
<b>Celkem</b>	<b>-827 778</b>

## 15. Správní náklady

Investiční středisko

Tis. Kč	22. 5. 2025-31. 12. 2025
Náklady na audit	387
Náklady na znalecké posudky	727
Náklady na obhospodařování	1 660
Náklady na odborného poradce	623
Náklady na administraci	3 447
Náklady na účetnictví	220
Náklady na depozitáře	593

Náklady na právní služby	20
Náklady na daňové poradenství	36
Náklady na ostatní služby	17
<b>Celkem</b>	<b>7 730</b>

Položka náklady na ostatní služby obsahuje náklady na umístění sídla, poplatků za přidělení ISIN a za vedení LEI. Fond neměl ve sledovaném účetním období žádné zaměstnance.

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

### A. Splatná daň z příjmů

Investiční středisko

Tis. Kč	22. 5.2025-31. 12. 2025
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</b>	<b>-835 508</b>
Položky přičitatelné k základu daně	890 913
Položky odečitatelné od základu daně	-79
<b>Základ daně</b>	<b>55 326</b>
Odečet ztráty předchozích let	0
<b>Upravený základ daně po zaokrouhlení</b>	<b>55 326</b>
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 766
<b>Splatná daň z příjmů</b>	<b>2 766</b>

Fondu vznikla daňová povinnost. Dosažený výsledek hospodaření se upravil o nedaňové náklady a výnosy, které souvisely zejména s přeceněním poskytnutých půjček.

### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložený daňový závazek/pohledávka vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu k 31. 12. 2025 nevznikl odložený daňový závazek ani pohledávka.

## 17. Náklady a výnosy rozdělené podle geografické oblasti

Investiční středisko

Tis. Kč	Česká republika
	<b>2025</b>
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-827 778
Správní náklady	-7 730

## 18. Transakce se spřízněnými osobami

Za spřízněnou osobu lze považovat společnost QH Letting s.r.o.

Tis. Kč	31. 12. 2025
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	
Pořízení MU QH Letting s.r.o.	1 530 369
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	
Poskytnutý úvěr společnosti QH Letting s.r.o.	<b>3 579 435</b>

## 19. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

31. prosince 2025	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem	
v Tis. Kč							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	20 310	0	0	0	20 310
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	3 579 435	0	0	0	3 579 435
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	0	1 530 369	0	1 530 369
	Finanční aktiva celkem		3 599 745	0	1 530 369	0	5 130 114
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	10	0	0	0	10
4	Ostatní pasiva	9	8 067	0	0	0	8 067
	Finanční závazky celkem		8 077	0	0	0	8 077

## 20. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu 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 roztržena 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 Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, 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 Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu 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 Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu 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 Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje

aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

### Zbytková doba splatnosti

Investiční a neinvestiční středisko

k 31. 12. 2025 tis. Kč	Do 3 mě s.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami	20 310	0	0	0	0	20 310
Pohledávky za nebank subjekty	0	0	3 579 435	0	0	3 579 435
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 530 369	1 530 369
Ostatní aktiva	0	0	0	0	10	10
<b>Celkem aktiva</b>	<b>20 310</b>	<b>0</b>	<b>3 579 435</b>	<b>0</b>	<b>1 530 379</b>	<b>5 130 124</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	10	10
Ostatní pasiva	8 067	0	0	0	0	8 067
Základní kapitál	0	0	0	0	10	10
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	5 122 037	0	0	0	5 122 037
<b>Celkem pasiva</b>	<b>8 067</b>	<b>5 122 037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>5 130 124</b>
<b>Gap</b>	<b>12 243</b>	<b>-5 122 037</b>	<b>3 579 435</b>	<b>0</b>	<b>1 530 359</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>12 243</b>	<b>-5 109 794</b>	<b>-1 530 359</b>	<b>-1 530 359</b>	<b>0</b>	

#### ▪ Úrokové riziko

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

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

V závěru roku 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu

snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

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

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 579 435	3 579 435
<b>Celkem aktiva</b>	0	0	3 579 435	3 579 435
<b>Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %</b>	0	0	35 794,35	35 794,35

#### ▪ Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, 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 Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

#### Investiční a neinvestiční středisko k 31. 12. 2025

Tis. Kč	AKTIVA	EUR	CZK	Celkem
	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	20 079	231	20 310
	Pohledávky za nebankovními subjekty	3 579 435	0	3 579 435
	Účasti s rozhodujícím vlivem	1 530 369	0	1 530 369
	Ostatní aktiva	0	10	10
	<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 129 883</b>	<b>241</b>	<b>5 130 124</b>
	Závazky vůči nebankovním subjektům	0	10	10
	Ostatní pasiva	0	8 067	8 067
	Základní kapitál	0	10	10
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům inv. akcií	5 122 037	0	5 122 037
	<b>Pasiva celkem</b>	<b>5 122 037</b>	<b>8 087</b>	<b>5 130 124</b>
	<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>7 846</b>	<b>-7 846</b>	<b>0</b>
	<b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>	<b>78,46</b>		

#### ▪ 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 Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond 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 Fondu. Vzhledem ke geografickému a sektorovému zaměření investic Fondu je přímý dopad politického a geopolitického rizika na jeho aktiva považován za omezený.

#### ▪ 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 Fondu a investiční strategii Fondu.

## 21. Reálná hodnota

### a) Oceňovací metody

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

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije 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 zejména:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- finanční plány
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

### b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;

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

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrazily rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

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

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

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	0	20 310	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 579 435
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 530 369
<b>Finanční závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	10	0
Ostatní pasiva	0	8 067	0

- **Převody mezi jednotlivými úrovněmi**

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

### d) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

#### Pohledávky za bankami

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

#### Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

#### Závazky vůči nebankovním subjektům

V případě této položky se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daného závazku blíží jeho reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

#### Ostatní pasiva

V případě položek ostatních pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

### e) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti QH Letting s.r.o.	2025: 1 530 369 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Diskontní sazba pro ocenění pohledávky společnosti z rámcové nájemní smlouvy	2025: 4,1 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěry poskytnuté společnosti QH Letting s.r.o.*	2025: 3 579 435 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2025: 5,1 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila

\* Pozn.: Přiměřeně možné snížení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo k inverzní změně reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou absolutní hodnotu.

### f) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti QH Letting s.r.o.	Snížení diskontní sazby pro ocenění pohledávky společnosti z rámcové nájemní smlouvy o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 19,0 %	Zvýšení diskontní sazby pro ocenění pohledávky společnosti z rámcové nájemní smlouvy o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 18,0 %
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěry poskytnuté společnosti QH Letting s.r.o.*	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty pohledávek o 4,5 %	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty pohledávek o 4,3 %

\* Pozn.: Přiměřeně možné snížení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo k inverzní změně reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou absolutní hodnotu.

### g) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč		31. 12. 2025	31.12.2025
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
<b>Zůstatek k 22. 5. 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nákupy / poskytnutí úvěru	4 469 583	1 016	4 470 599
Prodeje / splacení poskytnutého úvěru	0	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-890 148	0	-890 148
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	1 529 353	1 529 353
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>3 579 435</b>	<b>1 530 369</b>	<b>5 109 804</b>

## 22. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky.

Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

## 23. Významné události po datu účetní závěrky

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

V Praze dne 30. 04. 2026



QH Letting SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
Člen představenstva  
Ing. Marta Čtvrtníčková  
Pověřený zmocněnec

## Zpráva nezávislého auditora



Shape the future  
with confidence

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům fondu QH Letting SICAV a.s.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu QH Letting SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 22. května 2025 do 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 22. května 2025 do 31. prosince 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 Fondu 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*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

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

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### *Odpovědnost představenstva Společnosti a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku*

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu a Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



Shape the future  
with confidence

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401

**Artem  
Ziganov**

Digitally signed by Artem Ziganov  
DN: cn=Artem Ziganov, c=CZ,  
o=Ernst & Young Audit, s.r.o.,  
ou=AZ,  
Date: 2026.04.30 13:31:31 +02'00'

Artem Žiganov, statutární auditor  
evidenční č. 2613

30. dubna 2026  
Praha, Česká republika