

Výroční finanční zpráva

2025

Maloja Investment SICAV a.s.

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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.



Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu a skupiny	26
Zpráva o vztazích	40
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	45
Komentář k účetním výkazům k 31.12.2025.....	50
Zpráva auditora.....	96

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, Praha 9, PSČ 197 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 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 výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává vyhotovená účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a výroční finanční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 30. 4. 2026



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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 60 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto akcie dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanov Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- volba a odvolání statutárního ředitele,
- volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitimní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,

- rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 těchto stanov,
- schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o přeměně společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku
- rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů,
- rozhodování o zřízení účetních fondů vytvořených ze zisku,
- poskytování souhlasu s vydáváním dluhopisů,

rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovы svěřují do působnosti valné hromady.

1.2 Statutární orgán Fondu jako mateřské společnosti

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 1. 2021)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Michal Kusák, Ph.D. Ing. Petr Janoušek Tomáš Vinkler BSc. Mgr. Jiří Frankič Ing. Marta Čtvrtníčková	(od 30. 11. 2021 do 1. 10. 2025) (od 1. 10. 2025) (od 5. 12. 2025) (od 5. 12. 2025) (od 5. 12. 2025)

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.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitimní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu
- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
- i) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů,
- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnost

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárním orgánem nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady:	Ing. Alan Gütl narozen: 13. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
Člen dozorčí rady:	Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman narozen: 8. 12. 1962 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
Člen dozorčí rady:	Eugen Roden narozen: 8. 7. 1949 vzdělání: středoškolské	(od 1. 1. 2021)

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 statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;

Do působnosti Dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů Dozorčí rady. Každý člen Dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy Dozorčí rady.

Řádná zasedání Dozorčí rady svolává předseda Dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla čtyřikrát za rok. V případě, že Dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda Dozorčí rady svolá Dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

Předseda výboru pro audit:	Ing. Vit Vařeka narozen: 14. 1. 1963	(od 30. 10. 2016)
----------------------------	--	-------------------

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit

Mgr. Pavel Bareš
narozen: 23. 9. 1977

(od 1. 12. 2022)

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit:

Ing. Petr Janoušek
narozen: 22. 2. 1973

(od 30. 10. 2016)

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 30. 10. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

1.6 Majetkové účasti Fondu

Prague North Enterprise a.s.

Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 50 %

Statutární orgán - představenstvo

Předseda

Ing. Alan Gütl (od 5. 11. 2019)
dat. nar. 13. 5. 1967
bytem: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00

Člen	Petr Šizling dat. nar. 10. 3. 1974 bytem: Chelčického 686, Roztoky, PSČ 252 63	(od 5. 11. 2019)
Funkce	členové představenstva	
Způsob jednání	společnost zastupují oba členové představenstva společně.	

Residenz Heidenau Projekt GmbH

Sídlo: Hardenbergstr. 7, 10623 Berlin
Velikost majetkové účasti: 50 %

Statutární orgán - jednatelé Zmocněný jednatel	Ran Wilk dat. nar. 30. 8. 1955 bytem: Katharinenstraße 17, 10711 Berlin	(od 4. 10. 2022)
Zmocněný jednatel	Ing. Alan Gütl dat. nar. 13. 5. 1967 bytem: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00	(od 4. 10. 2022)
Způsob jednání	za společnost jednají oba jednatelé společně	

Nové Kbely a.s.

Sídlo: Mladoboleslavská 1148, Praha 9, PSČ 197 00
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán - představenstvo Předseda	Ing. Alan Gütl dat. nar. 13. 5. 1967 bytem: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00	(od 25. 9. 2025)
Člen	Eugen Roden dat. nar. 8. 7. 1949 bytem: Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 197 00	(od 25. 9. 2025)
Funkce	členové představenstva	
Způsob jednání	společnost zastupují oba členové představenstva společně.	

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob

schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potenciální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. Kodex řízení a správy Fondu

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera 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**
narozen: 1961
vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

Portfolio manažer **Ing. Ivana Lacová**
Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

Portfolio manažer **Ing. Radomíra Crkvová**
Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

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

5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. 1. 2021)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.** (od 30. 11. 2021 do 1. 10. 2025)
Ing. Petr Janoušek (od 1. 10. 2025)
Tomáš Vinkler BSc. (od 5. 12. 2025)
Mgr. Jiří Frankič (od 5. 12. 2025)
Ing. Marta Čtvrtníčková (od 5. 12. 2025)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: **Ing. Alan Gütl** (od 1. 1. 2021)
narozen: 13. 5. 1967

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastníkem zakladatelské a investiční akcie.

Člen dozorčí rady: **Petrus Hermanus Maria Winkelman** (od 1. 1. 2021)
narozen: 8. 12. 1962

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastnicím zakladatelské a investiční akcie.

Člen dozorčí rady: **Eugen Roden** (od 1. 1. 2021)
narozen: 8. 7. 1949

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastnicím zakladatelské a investiční akcie.

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Členové dozorčí rady drželi ve svém vlastnictví celkem 100 000 ks zakladatelských akcií a 559 097 605 ks investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

Zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 000,- Kč a je rozdělen na 100 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem

statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

Investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A. Investiční akcie třídy A jsou od 1. 11. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

9. Odměny účtované externími auditory

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Náklady na audit činily v tomto Účetní období 200 tis. Kč bez DPH.

10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeclaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Protože na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

11. Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond (mateřská společnost)

Struktura čistých aktiv/vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)
ISIN		CZ0008042272
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100 000	559 097 605
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné významné události s ohledem na strukturu čistých aktiv Fondu.

Dceřiné společnosti:

- Prague North Enterprise a.s. Základní kapitál: 30 000 000,- Kč, Vlastní kapitál: 68 647 tis. Kč
- Residenz Heidenau Projekt GmbH, Základní kapitál: 25 000 EUR, Nepokrytá ztráta: 414 962 EUR
- Nové Kběly a.s., Základní kapitál: 2 000 000,- Kč, Vlastní kapitál: 1 812 tis. Kč

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného

odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

14. Akcionářská struktura Fondu

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	9,00	9,00
z toho 1RIF otevřený podílový fond	9,00	9,00
Fyzické osoby celkem	91,00	91,00
z toho Ing. Alan Gütl, dat. Nar. 13. 5. 1967	49,00	49,00
Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman, dat. nar. 8. 12. 1962	8,50	8,50
Eugen Roden, dat. nar. 8. 7. 1949	33,50	33,50

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

16. Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

19. Zvláštní působnost orgánů

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitimní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,

- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
- i) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů,
- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

20. Významné smlouvy při změně ovládání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

21. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Přehled podnikání

Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických a rozvodných sítí, technické infrastruktury, oplocení, zahradní úpravy, kůlny, garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba

samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízených za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provozování realitní činnosti;
- provádění stavební činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.
- jiné obchodní aktivity, které mají s nemovitostmi v majetku fondu ekonomickou souvislost

Pořizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účasti v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice a/nebo jiný ekonomický přínos pro fond.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností.

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti dle, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu nemovitostí nebo zvyšují její užitnou hodnotu. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svitidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika, strojní zařízení, technická infrastruktura, které tvoří s nemovitostí logický celek nebo vhodný doplněk.

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

Poskytování úvěrů a zápůjček

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být poskytovány v souvislosti s nabýváním a udržováním majetkových hodnot nebo budou úvěry či zápůjčky poskytovány obchodním společností, ve kterých bude mít Fond účast (podíl), a to jako dluhové financování jejich činnosti.

Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- hypoteční zástavní listy;
- nástroje peněžního trhu.

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;

dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské

2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V průběhu účetního období se fond systematicky zaměřoval na zhodnocování svých aktiv.

Fond zahájil jednání s Magistrátem hlavního města Prahy a městskou částí Praha 19 o uzavření plánovací smlouvy, jejíž uzavření představuje nezbytnou podmínku pro realizaci změny územního plánu, o níž fond dlouhodobě usiluje. Předmětem této změny je převod funkčních ploch VN na funkční plochy SV.

Schválení změny územního plánu vytvoří předpoklady pro realizaci projektu rozvoje nové části území Kbely II. V návaznosti na tento záměr fond dokončil architektonickou studii plánované výstavby.

Současně fond zahájil přípravu revitalizace území v katastrálním území Letňany. V rámci těchto aktivit byla zpracována architektonická studie zaměřená na výstavbu rodinných domů a byly zahájeny přípravné práce na zpracování projektové dokumentace.

3. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční finanční zprávy.

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 ve výši 4 961 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku ve výši 64 953 tis. Kč a náklady vyplývající z této činnosti.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč, neboť na neinvestičním středisku neprobíhala žádná činnost.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společnosti Prague North Enterprise a.s. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem 12 776 tis. Kč před zdaněním, u společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem – 93 tis. EUR a u společnosti Nové Kbely a.s. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem – 188 tis. Kč.

4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

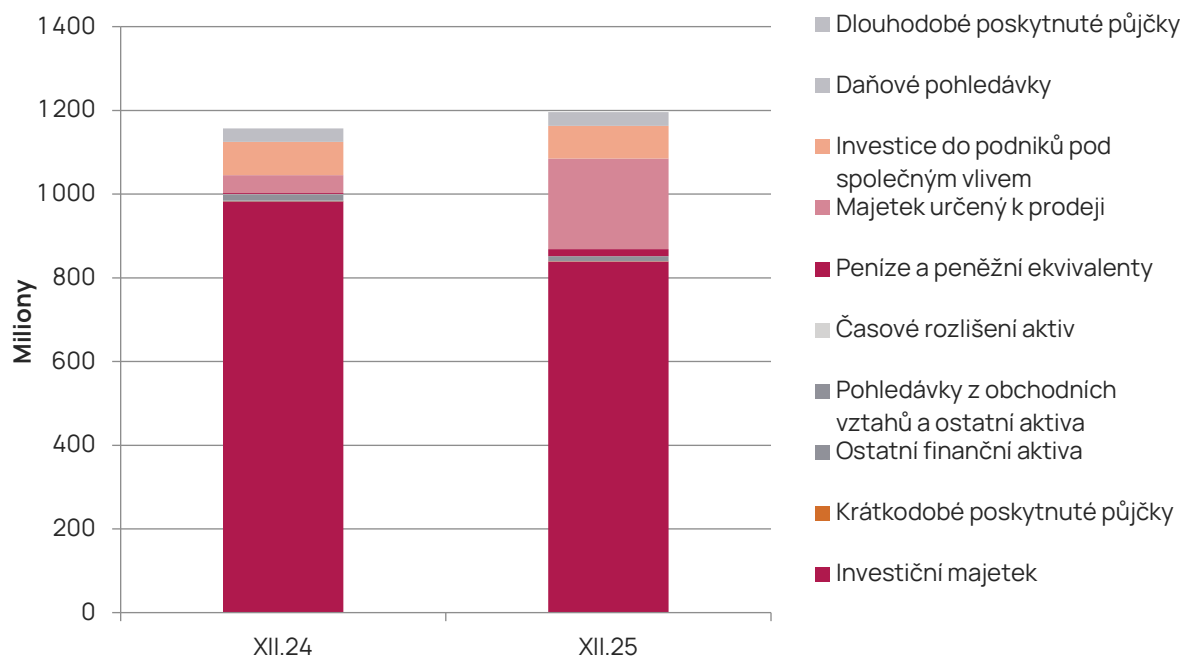
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 3,37 % (tj. o 39 008 tis. Kč). Nárůst aktiv byl způsoben zejména zvýšením reálné hodnoty investičního majetku a majetku určeného k prodeji a dále pak navýšením peněžních prostředků.

Portfolio Fondu je financováno z 72,11 % vlastními zdroji, z 18,38 % cizími zdroji dlouhodobými (zejména dlouhodobými úvěry) a 9,51 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů, půjčkami a ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 195 904 tis. Kč. Hlavními položkami aktiv byly z 70,16 % (838 991 tis. Kč) nemovitosti držené jako investiční majetek, z 18,05 % (215 835 tis. Kč) nemovitosti určené k prodeji, z 6,56 % (78 496 tis. Kč) investice do podniků pod společným vlivem. Dále z 2,74 % (32 818 tis. Kč) dlouhodobým poskytnutým úvěrem a z 0,95 % (11 401 tis. Kč) krátkodobými pohledávkami.

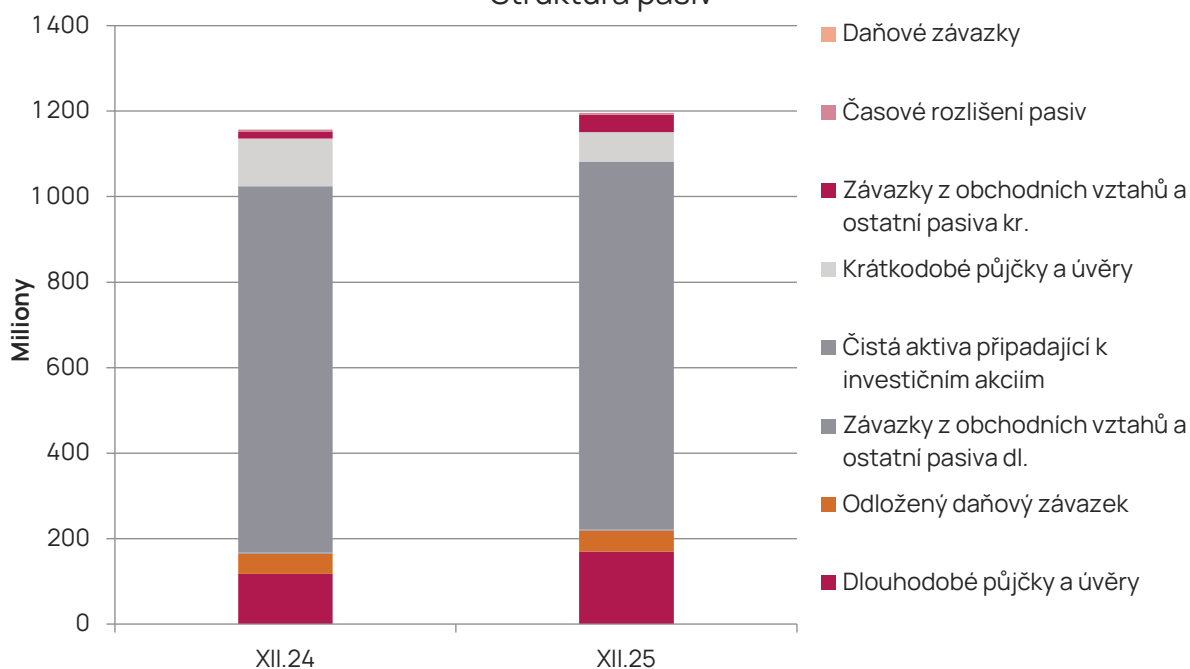
Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 195 904 tis. Kč jsou tvořena zejména čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 862 425 tis. Kč (tj. 72,11 %), dále dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 169 905 tis. Kč (14,21 %), krátkodobými zápůjčkami ve výši 68 881 tis. Kč (5,76 %), odloženým daňovým závazkem ve výši 46 715 tis. Kč (3,91 %), krátkodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 40 202 tis. Kč (3,36 %), časovým rozlišením pasiv ve výši 4 702 tis. Kč (0,39 %) a dlouhodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 3 074 tis. Kč (0,26 %).

Struktura pasiv



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 14 744 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období z výše uvedených důvodů.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 077 tis. Kč. Ta jsou tvořena především penězi a peněžními ekvivalenty.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 1 077 tis. Kč jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, sníženým o ztrátu z minulých období ve výši -239 tis. Kč a závazky vůči investiční části Fondu ve výši 684 tis. Kč.

6. Podstatné investice

Podstatné investice Fondu jsou uvedeny v bodě 2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období.

7. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2025 proběhla novelizace ZISIF, ale jednalo se pouze o formální změny. Nebyly tedy provedeny žádné materiální změny dopadající na Fond.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblasti dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

8. Výhled na následující období

Z hlediska významných investičních událostí bude fond v následujícím období pokračovat v realizaci projektu rozvoje části území Kbely II. Prioritou fondu je uzavření plánovací smlouvy s Magistrátem hlavního města Prahy a městskou částí Praha 19. Fond současně očekává schválení změny územního plánu; po jejím schválení bude pokračovat v přípravě projektové dokumentace.

V dalším období fond plánuje dokončení projektové dokumentace pro výstavbu rodinných domů v katastrálním území Letňany a následné zahájení výběrového řízení na dodavatele.

Fond hodlá i nadále nabízet investiční akcie novým investorům a realizovat obchodování prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Komentář ke geopolitickému vývoji

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.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: Maloja Investment SICAV a.s.
Identifikační údaje:
IČO: 052 59 797
LEI: 315700MFAEFLE9TCL620

Sídlo:
Ulice: Mladoboleslavská 1148
Obec: Praha 9, Kbely
PSČ: 197 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 21. 7. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746 dne 1. 8. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 27. 7. 2016.

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, 186 00 Praha 8, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/malojainvestment>.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál:	2 000 tis. Kč; splaceno 100 %
Akcie:	
Akcie k neinvestiční části Fondu:	100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Akcie k investiční části Fondu:	559 097 605 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)
Vlastní kapitál Neinvestiční části Fondu:	1 761 tis. Kč
Čistá investiční aktiva Investiční části Fondu:	862 425 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování.

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

1RIF otevřený podílový fond

NID: 751 60 633

Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	9,57 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	9,57 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	9,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	9,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 9 000 hlasů
typ účasti:	přímá

Ing. Alan Gütl

dat. nar.: 13. 5. 1967

bytem: U invalidovny 49/5, Praha, PSČ 186 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	44,66 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	44,66 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	49,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	49,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 49 000 hlasů
typ účasti:	přímá

Eugen Roden

dat. nar.: 8. 7. 1949

bytem: Lihovarská 1060/12, Praha, PSČ 190 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	34,88 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	34,88 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	33,50 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	33,50 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 33 500 hlasů
typ účasti:	přímá

Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman

dat. nar.: 8. 12. 1962

bytem: Pařížská 127/20, Praha PSČ 110 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	5,64 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	5,64 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	8,50 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	8,50 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 8 500 hlasů
typ účasti:	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva. Fond je přímo ovládán Ing. Alanem Gütlem. Akcionář ovládá Fond prostřednictvím valné hromady.

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

V Účetním období došlo ke změnám zapisovaných do obchodního rejstříku. Změna sídla společnosti zapsána dne 18. 9. 2025 – Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9. Změna v zastoupení při výkonu funkce člena představenstva zapsána dne 1. 10. 2025 – Ing. Petr Janoušek. Změna v zastoupení při výkonu funkce člena představenstva zapsána dne 5. 12. 2025 – Tomáš Vinkler BSc., Mgr. Jiří Frankič, Ing. Marta Čtvrtníčková.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

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

AMISTA IS vykonávala pro 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

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer, odst. 4.2 Portfolio manažer.

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a.s.	(od 1. 8. 2016)
Sídlo:	Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57	
IČO:	000 01 350	

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

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

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

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 838 991 tis. Kč, krátkodobými aktivy drženými k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku (položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 215 835 tis. Kč. Dále majetkovou účastí v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 76 684 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč) a majetkovou účastí v obchodní společnosti Nové Kbely a.s. v reálné hodnotě ve výši 1 812 tis. Kč (pořizovací cena: 2 000 tis. Kč). Dále dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print, s.r.o. vzniklou v roce 2016 z prodeje nemovitostí dle kupní smlouvy v reálné hodnotě ke Dni ocenění ve výši 1 382 tis. Kč (nominální hodnota pohledávky: 1 447 tis. Kč). Dále dlouhodobým poskytnutým úvěrem společností Residenz Heidenau v reálné hodnotě 29 961 tis. Kč (nominální hodnota: 1 274 tis. Eur). Dále dlouhodobými poskytnutými úvěry společností Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě 2 857 tis. Kč (nominální hodnota: 2 857 tis. Kč), krátkodobými obchodními pohledávkami v úhrnné výši 11 401 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 16 773 tis. Kč.

Jednotlivé nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu, jsou uvedeny v následujícím přehledu:

Popis	Katastrální území	p.č./č.p.	Způsob užití	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (v Kč)
pozemek	Kbely	1942/2	ostatní plocha	10 528 000	12 755 568,42
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha – volná	28 504 000,00	58 897 359,17
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 – skladové a výrobní prostory	24 891 628,00	173 108 851,97
stavba	Kbely	1944/70-74	budova SO02 – administrativní a obchodní prostory	30 376 128,00	237 620 402,79
pozemky	Kbely	1944/70-74	pozemky pod budovou SO02	16 362 500,00	19 824 562,56
stavba	Kbely	1944/86	Budova č.8	7 571 590,00	17 047 264,07
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha – volná	17 346 647,94	21 016 156,58
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	20 638 747,89
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	53 480 129,57	64 659 877,39
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	9 950 500,00	12 055 878,00
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha – volná	11 273 500,00	13 658 805,68
pozemek	Letňany	470/12	orná půda	10 892 966,37	16 721 637,00
pozemek	Letňany	470/13	orná půda	9 727 720,68	14 932 885,00
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/31	jiný nebytový prostor	6 221 399,73	19 130 000,00
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/41	jiný nebytový prostor	6 814 849,73	18 640 000,00

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění nepřesahuje v žádné své položce limit 1 % hodnoty majetku Fondu.

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

V roce 2025 činily náklady na výkon funkce 647 tis. Kč, náklady na administraci 1 318 tis. Kč, náklady na depozitáře 540 tis. Kč a náklady na ostatní poradenské služby včetně auditu 2 173 tis. Kč.

V roce 2025 ani v roce 2024 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

13. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztazích

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

14. 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 investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (PAI) ve smyslu článku 7 nařízení (EU) 2019/2088 (SFDR). Důvodem jsou zejména nepřiměřená finanční a personální náročnost spojená se systematickým sběrem, vyhodnocováním a reportováním dat požadovaných SFDR.

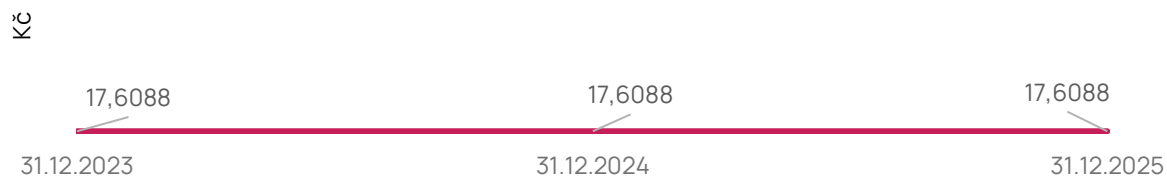
Podkladové investice tohoto finančního produktu nejsou posuzovány ani strukturovány s cílem splňovat kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852, a Fond se proto neklasifikuje jako finanční produkt podle článku 8 ani článku 9 SFDR.

Více informací o přístupu obhospodařovatele k této oblasti je uvedeno na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

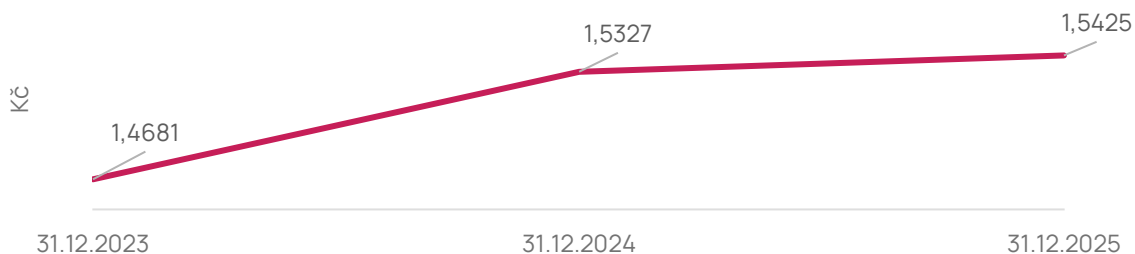
15. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	1 760 884	1 760 884	1 760 884
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	17,6088	17,6088	17,6088
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	862 425 044	856 947 404	880 627 732
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období	559 097 605	559 097 605	599 830 229
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	59 459 229
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období	0	40 732 624	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	1,5425	1,5327	1,4681

Fondový kapitál na zakladatelskou akcii v Kč



Fondový kapitál na investiční akcii v Kč



16. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V daném účetním období nedošlo ke změnám statutu Fondu.

17. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

18. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 10. 11. 2017, smlouvu o administraci ze dne 10. 11. 2017 a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 20. 12. 2017, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Michal Kusák, Ph.D.** (od 30. 11. 2021 do 1. 10. 2025)
narozen: 11. 6. 1973
pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

Vystudoval VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

Pověřený zmocněnec **Ing. Petr Janoušek** (od 16. 12. 2015)
narozen: 22. 2. 1973
pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Pověřený zmocněnec **Ing. Marta Čtvrtníčková** (od 5. 12. 2025)
narozena: 6. 8. 1989
pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

Vystudovala Provozně ekonomickou fakultu Mendelovy univerzity v Brně. Profesionálně se dlouhodobě pohybuje na pomezí řízení, administrace a regulovaného prostředí investičních fondů. Od roku 2020 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., kde postupně zastávala pozice account administrátora, vedoucí oddělení Account administrace a od roku 2024 působí jako ředitelka administrace. Ve své roli odpovídá zejména za vedení administrativních a backoffice týmů, účetnictví fondů, oceňování majetku, reporting a plnění regulatorních povinností dle ZISIF vůči investorům, depozitáři a dohledovým orgánům.

Pověřený zmocněnec **Ing. Jiří Frankič** (od 5. 12. 2025)
narozen: 24. 6. 1978
pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Vystudoval právo na západočeské univerzitě v Plzni. Od roku 2022 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., kde postupně zastával pozici právníka, Ředitel oddělení právní a compliance a od roku 2024 působí jako investiční ředitel. Před působením v AMISTA IS se věnoval řízení M&A projektů pro skupinu Erste.

Pověřený zmocněnec **Ing. Tomáš Vinkler** (od 5. 12. 2025)
narozen: 3. 10. 1976
pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Vystudoval obor Business Administration na State University of New York a je držitelem profesního certifikátu ACCA, FCCA (Association of Chartered Certified Accountants). Profesionálně má více než třináctileté manažerské zkušenosti z nadnárodní společnosti Vistra, poskytovatele profesionálních služeb, kde se dlouhodobě věnoval řízení a rozvoji služeb v oblasti správy struktur a klientských řešení. Od roku 2025 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., jako generální ředitel. Ve své roli se zaměřuje na další rozvoj společnosti, zejména prostřednictvím inovací, moderních technologií, proklientského přístupu a odborného zázemí zaměstnanců, přičemž navazuje na stabilní historii a důvěru klientů i investorů.

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

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do 16. 1. 2023)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 10. 1. 2022)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz.

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Předseda dozorčí rady: **Ing. Alan Gütl** (od 1. 1. 2021)
narozen: 13. 5. 1967
pracovní adresa: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00

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

- MUNOT - FORMTEC, s.r.o. (Člen statutárního orgánu od 26. 9. 2018)
- Olperer s.r.o. (Člen statutárního orgánu od 16. 3. 2006)
- Kaserer a.s. (Člen správní rady od 23. 12. 2015)
- Kaserer a.s. (Statutární ředitel 23.12.2015 - 1. 1. 2021)
- ALPAKO INVEST, spol. s r.o. (člen statutárního orgánu od 22. 2. 2000)
- BRET CZ a.s. (člen správní rady 12. 11. 2019 - 2. 8. 2021)
- KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. (člen statutárního orgánu od 14. 10. 2008)
- Park Kbely s.r.o. (člen statutárního orgánu od 23. 5. 2022)
- MODELA GSK, spol. s r.o. (člen statutárního orgánu 24. 7. 2014 - 1. 8. 2020)
- Maloja Investment SICAV a.s. (člen správní/dozorčí rady od 1. 8. 2016)
- Prague North Enterprise a.s. (člen statutárního orgánu od 27. 8. 2019)
- Pivovar Nad Kolčavkou a.s. (člen správní rady od 11. 3. 2020 - 23.5.2025)
- Rezidence Toužimská s.r.o. (člen statutárního orgánu 18. 3. 2020 - 21. 12. 2022)
- Plumlov s.r.o. (společník od 11.8.2025)
- Nové Kbely a.s. (člen statutárního orgánu od 25. 9. 2025)

Člen dozorčí nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění, ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Člen dozorčí rady: **Dr. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman** (od 1. 1. 2021)
narozen: 8. 12. 1962
pracovní adresa: Pařížská 127/20, Josefov, 110 00 Praha 1

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

- Vinohrady Investments, a.s. (člen statutárního orgánu od 12. 1. 2001)
- Middle Europe Investments, a.s. (člen statutárního orgánu od 30. 4. 2002)
- ÚSTÍ DEVELOPMENT s.r.o. (člen statutárního orgánu od 1. 7. 2015)
- BRET CZ a.s. (člen správní rady 7. 10. 2019 – 26. 12. 2020)
- BRET CZ a.s. (předseda dozorčí rady od 14. 7. 2021)
- Růženka Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 24. 7. 2007)
- Regionální nemovitosti, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 7. 2011)
- Pec Development, a.s. (člen statutárního orgánu 25. 6. 2007)
- Banana Leaf, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 1. 1. 2021)
- Pension Post, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 11. 8. 2015 – 28.6.2023)
- Excelsior Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 2. 8. 2017)
- Říp Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 22. 8. 2017 – 28.6.2023)
- Maloja Investment SICAV a.s. (člen dozorčí rady od 1. 1. 2021)
- Krakonoš Pec pod Sněžkou, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 1. 2017)
- Energy PIT, a.s. (člen statutárního orgánu od 18.12.2019)
- Nová Textilana, a.s. (člen statutárního orgánu 9.7.2025)
- MEI PS, a.s. (člen dozorčí rady od 1.12.2024)
- TXTL, a.s. (člen statutárního orgánu od 4.10.2024)
- Aston Development, a.s. (člen statutárního orgánu 19.11.2025)
- Park Kbely s.r.o. (společník)

Člen dozorčí nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Člen dozorčí rady: **Eugen Roden** (od 1. 1. 2021)
narozen: 8. 7. 1949
pracovní adresa: Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 190 00

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

- PLUMLOV s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 11. 2001)
- Rejskova s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 11. 2001)
- SEN development s.r.o. (člen statutárního orgánu od 13. 2. 1998)

- Urzon s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 3. 2004)
- Ugav s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 3. 2004)
- Pivovar nad Kolčavkou a.s. ((člen statutárního orgánu od 23.5.2025)
- BRET CZ a.s. (Člen správní rady 7. 10. 2019 – 2. 8. 2021)
- Rakevet s.r.o. (člen statutárního orgánu 12. 11. 2019 – 21. 12. 2022)
- Maloja Investment SICAV a.s. (člen dozorčí rady od 1. 1. 2021)
- Gvahim s.r.o. (člen statutárního orgánu od 6. 4. 2021)
- Čimické údolí, a.s. (předseda představenstva 26. 9. 2019 – 1. 10. 2019)
- Čimické údolí, a.s. (člen statutárního orgánu 1. 10. 2019 – 21. 6. 2022)
- Vedelope s.r.o. (člen statutárního orgánu od 20. 11. 2018 – 12.5.2025)
- Park Kbely s.r.o. (společník)
- Nové Kbely a.s. (člen statutárního orgánu od 25. 9. 2025)

Člen dozorčí nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu. Členové kontrolního orgánu nemají uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

19. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání):

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné:

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

20. Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 1. 11. 2016.

21. Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

22. Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

23. Vymezení konsolidačního celku Fondu

Údaje o majetkových účastech

Fond, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu. Dále může investovat do jedné nemovitosti a nemovitostních společností až 35 % hodnoty investičního majetku Fondu. Ostatní investiční limity vyplývají ze statutu a jeho investiční přílohy.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je Investiční jednotkou, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu v %		Reálná hodnota podílu v tis. Kč	
			2025	2024	2025	2024
období:			2025	2024	2025	2024
Prague North Enterprise a.s. (IČO: 054 37 725)	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %	76 684	79 250
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	50 %	0	0
Nové Kběly a.s. (IČO: 237 29 546)	Nákup, prodej, správa nemovitostí	Česká republika	100 %	-	1 812	-

24. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Do data vyhotovení této výroční finanční zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by měly vliv na sestavení hospodaření Fondu.

25. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

23. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy – výkaz o finanční situaci, výkaz výsledku hospodaření, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, výkaz změn vlastního kapitálu a výkaz peněžních toků 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 komentáři k účetním výkazům.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční finanční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři k účetním výkazům, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Úvod

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

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

Maloja Investment SICAV a.s.

Sídlo:

Ulice:

Obec:

PSČ:

IČO:

Mladoboleslavská 1148

Praha 9

197 00

052 59 797

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21746.

Ovládající osoby

Jméno:

Bydliště:

Ulice:

Obec:

PSČ:

Dat. nar.:

Ing. Alan Gütl

U invalidovany 549/5

Karlín, Praha 8

186 00

13. 5. 1967

(dále jen „ovládající osoba“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když jeho podíl činil do 19. 10. 2022 - 51 % a následně 49 % zakladatelských akcií (zapisovaného základního kapitálu) a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
Olperer s.r.o.	274 36 021	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00, Praha 9	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 Praha 10 00 Praha 10	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s.r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10	50 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice	50 %
MUNOT – FORMTEC, s.r.o.	272 08 788	Jiráskova 1971, 250 82 Úvaly	100 % (z toho 2/3 obchodního podílu prostřednictvím spol. (Malaja Investment SICAV a.s.))
TYFON a.s.	281 95 477	Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	100 %
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9	51%
Kbely Energo s.r.o.	221 01 225	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9	50% (prostřednictvím spol. Park Kbely s.r.o.)

Dále Ovládající osoba v Účetním období přímo vlastnila 44,66 % investičních akcií společnosti Maloja Investment SICAV a.s.

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou (Park Kbely s.r.o.)

4. 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. Ovládající osoba dále kontroluje činnost ovládané osoby z pozice předsedy dozorčí rady ovládané osoby. V odůvodněných případech žádá Fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

5. 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.

6. 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

V účetním období nebyly uzavřené žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 31.12.2024
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 31.12.2024
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 31.12.2024
- Smlouva o postoupení smlouvy ze dne 14.6.2023
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 20.12.2023
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 20.12.2023
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 20.12.2023
- Úvěrová smlouva ze dne 1.8.2019,
- Úvěrová smlouva ze dne 5.1.2016,
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 2.1.2017
- Úvěrová smlouva ze dne 1.5.2016
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 7.12.2021
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.5.2016, uzavřený dne 7.12.2021
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 1.2.2022
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 20.2.2022
- Smlouva o postoupení smlouvy ze dne 14.6.2023
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 20.12.2023
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 20.12.2023
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 20.12.2023

Všechny tyto smlouvy byly poskytnuty do Fondu za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a byly uzavřené za oboustranně výhodných podmínek

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Ve sledovaném období byly uzavřené smlouvy:

- Nové Kbely a.s. – Rezervační smlouva na prodej nemovitostí ze dne 1.11.2025

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

- Eugen Roden – Dohoda o novaci závazku ze dne 20.12.2024. Změna neúročeného závazku (doplatek za prodej akcií) na úročený závazek (půjčku)
- Residenz Heidenau Projekt GmbH – Smlouva o postoupení smlouvy o zápůjčce ze dne 14.6.2023, mezi Fondem (postupníkem) spol. Ugav s.r.o. a Alanem Gütlem (postupujícím)
- Residenz Heidenau Projekt GmbH – Smlouva o zápůjčce ze dne 9.10.2023
- Prague North Enterprise s.r.o. – dodatek č. 3 ke Kupní smlouvě ze dne 13.7.2022, uzavřený dne 10.7.2023
- Prague North Enterprise s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 14.11.2023
- Eugen Roden – Smlouva o úvěru ze dne 20.12.2023 (Fond uzavřel smlouvu za účelem refinancování úvěru poskytnutého společností Ugav s.r.o., na základě smlouvy o úvěru ze dne 26.5.2022)
- Příkazní smlouva uzavřená dne 30. 4. 2020 mezi spol. Olperer s.r.o. a Fondem ohledně poskytování poradenských služeb pro developerský projekt.
- Park Kbely - Úvěrová smlouva ze dne 20. 10. 2019 (za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a developerskou činnost v rámci areálu Kbely).
- Prague North Enterprise a.s. - Dohoda o nabytí 50% podílu (Maloja vložila nepeněžitý vklad – pozemky v hodnotě 30,9 mil. Kč).
- Smlouva o poskytování služeb ze dne 28. 4. 2017 se společností Olperer s.r.o. (Fond figuruje jako poskytovatel, předmětem smlouvy je umožnění umístění sídla příjemce).
- Ugav s.r.o. – Smlouva o úvěru ze dne 26. 5. 2022 (za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a developerskou činnost v rámci areálu Kbely)
- Prague North Enterprise s.r.o. - Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13. 7. 2022 a dodatek č. 1 k této smlouvě uzavřený dne 2.8.2022 a dodatek č. 2 k této smlouvě uzavřený dne 15.12.2022
- Rakevet s.r.o. - Smlouva o úvěru uzavřená dne 12. 10. 2022 (fondem poskytnuté finanční prostředky za účelem likvidity nákladů spojených s realizací stavby. Smlouva o úvěru zanikla důsledkem fúze fondu se spol. Rakevet s.r.o.
- Park Kbely s.r.o. – Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 20.10.2019, uzavřený dne 20.2.2022
- Residenz Heidenau Projekt GmbH – Smlouva o postoupení smlouvy o zápůjčce ze dne 14.6.2023, mezi Fondem (postupníkem) spol. Ugav s.r.o. a Alanem Gütlem (postupujícím)
- Residenz Heidenau Projekt GmbH – Smlouva o zápůjčce ze dne 9.10.2023
- Prague North Enterprise s.r.o. – dodatek č. 3 ke Kupní smlouvě ze dne 13.7.2022, uzavřený dne 10.7.2023
- Prague North Enterprise s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 14.11.2023
- Eugen Roden – Smlouva o úvěru ze dne 20.12.2023 (Fond uzavřel smlouvu za účelem refinancování úvěru poskytnutého společností Ugav s.r.o., na základě smlouvy o úvěru ze dne 26.5.2022)

7. 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.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích 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.

9. Prohlášení

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

V Praze dne 31. 3. 2026



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

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní závěrka k 31. 12.
2025

Účetní jednotka:

Maloja Investment SICAV
a.s.

Sídlo: Mladoboleslavská
1148, Kbely, 197 00 Praha 9

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 30. 4. 2026

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

(Investiční část Fondu)

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	16 773	2 029
Majetek určený k prodeji	7	215 835	43 203
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8	12 832	17 304
Poskytnuté zápůjčky	9	32 977	32 633
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	10	78 496	79 250
Investice do nemovitosti	11	838 991	982 477
Aktiva celkem		1 195 904	1 156 896

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12	47 978	24 298
Přijaté zápůjčky a úvěry	13	238 786	228 129
Odložený daňový závazek	14	46 715	47 522
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajícím k investičním akciím		333 479	299 949
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	15	862 425	856 947
Pasiva celkem		1 195 904	1 156 896

Výkaz výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2025

(Investiční část Fondu)

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025	Za rok od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
Tržby z nájmu a poskytovaných služeb	16	48 934	44 554
Zisk/ztráta z investic do nemovitostí	17	18 773	16 105
Zisk/ztráta z investic v podnicích pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	18	- 2 754	28 050
Zisk/ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	19	- 8 906	-11 568
Náklady související s nemovitostmi	20	-20 352	-16 461
Správní náklady	21	-8 200	-8 870
Ostatní provozní výnosy	22	24	280
Ostatní provozní náklady	23	-9 485	-5 449
Finanční výnosy	24	1 862	2 362
Finanční náklady	25	-14 935	-11 963
Výsledek před zdaněním		4 961	37 040
Daň z příjmu	26	517	-3 217
Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		5 478	33 823
Zisk na investiční akcii (v Kč)		0,0098	0,0605

Výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2025

(Investiční část Fondu)

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	880 628
Zisk/ztráta za období	33 823
Nerozdělený zisk z minulých období	2 296
Emise/odkup investičních akcií	-59 800
Zůstatek k 31. 12. 2024	856 947
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (Kč)	1,5327

Zůstatek k 1. 1. 2025	856 947
Zisk/ztráta za období	5 478
Emise/ odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	862 425
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (Kč)	1,5425

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025

(Investiční část Fondu)

tis. Kč	2025	2024
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	4 961	37 040
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-10 604	-36 112
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-497	206
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-4 661	-9 347
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku	-17 788	10 922
Změna stavu aktiv určených k prodeji	0	9 347
Změna stavu majetkových účastí	0	0
Změna stavu poskytnutých půjček	-344	-4 747
Změna stavu ostatních aktiv	2 352	36 507
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-42 213	31 401
Změna stavu ostatních závazků	23 680	-73 183
Zaplacená daň	2 326	3 207
Peněžní tok generovaný použitý v provozní činnosti	-38 127	5 241
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	52 870	-18 761
Peněžní tok generovaný použitý ve finanční činnosti	52 870	-18 761
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	14 743	-13 520
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	2 029	15 549
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	16 773	2 029

Výkaz o finanční situaci k 31.12.2025

(Neinvestiční část Fondu)

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
Aktiva celkem	1 077	1 077

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělené zisky	-239	-239
Vlastní kapitál celkem	1 761	1 761
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-684	-684
Závazky celkem	-684	-684
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 077	1 077

Výkaz výsledku hospodaření za rok 2025

(Neinvestiční část Fondu)

tis. Kč	od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Výsledek před zdaněním	0	0
Výsledek po zdanění za období	0	0

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025

(Neinvestiční část Fondu)

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 000	0	-239	1 761
Výsledek hospodaření/Úplný výsledek	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 000	0	-239	1 761
Výsledek hospodaření/Úplný výsledek	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	2 000	0	-239	1 761

Výkaz peněžních toků za rok 2025

(Neinvestiční část Fondu)

tis. Kč	od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností		
Zisk za rok	0	0
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností	0	0
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	0	0
Peněžní toky z financování		
Čisté peníze generované z financování	0	0
Čisté zvýšení peněz	0	0
Peněžní prostředky na počátku období	1 077	1 077
Peněžní prostředky na konci období	1 077	1 077

Komentář k účetním výkazům 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, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9 (dále jen „Fond“), vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21746, dne 1. srpna 2016. Hlavní činností Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 96 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďující peněží prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií.

Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) podle § 597 ZISIF dne 27. července 2016.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Předmět podnikání investičního Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

Obchodní firma a sídlo

Maloja Investment SICAV a.s.

Mladoboleslavská 1148

197 00 Praha 9, Kbely

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 2 000 000 Kč je tvořen 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2025 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník Fondu

Ing. Alan Gütl

Identifikační číslo

052 59 797

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2025

Člen představenstva	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
---------------------	---

Zastoupení právnické osoby:	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec Tomáš Vinkler, BSc. , pověřený zmocněnec Mgr. Jiří Frankič , pověřený zmocněnec Ing. Marta Čtvrtníčková , pověřený zmocněnec
-----------------------------	---

Dozorčí rada

Členové dozorčí rady	Ing. Alan Gütl Petrus Hermanus Maria Winkelman Eugen Roden
----------------------	---

Informace o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s.
se sídlem	Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
IČO	274 37 558

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost 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 § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s § 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).

Investiční společnost 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	Ing. Robert Mocek
Portfolio manažer	Ing. Michal Kusák, Ph.D.
Portfolio manažer	Ing. Radomíra Crkvová
Portfolio manažer	Ing. Ivana Lacová

Depozitář fondu

Obchodní název	Československá obchodní banka, a. s.
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57, Praha
IČO	000 01 350

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí, finančních investic a dlouhodobých finančních závazků), zatímco historické ocenění vyjádřené naběhlou hodnotou je použito pro krátkodobá finanční aktiva (obchodní pohledávky a peníze) a krátkodobé závazky (obchodní závazky), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost splatnosti.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.

Účetní období Fondu je od 1. ledna do 31. prosince 2025. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2024 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Statutární orgán vyhodnotil, že žádné mu známé okolnosti nemají vliv na předpoklad nepřetržitého trvání. Toto přesvědčení statutárního orgánu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Účetní závěrka tedy vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti v dohledné budoucnosti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2025, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Z přijetí novelizace nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snižené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi

existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.

- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společnosti, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

3. Účetní postupy

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Funkční měna

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

B. Investice do nemovitostí

Položka „Investice do nemovitostí“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění (zisk/ztráta) je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

C. Investice v majetkových účastech

Majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu, jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Majetkové účasti se přeceňují k rozvahovému dni za použití externího znaleckého posouzení a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

D. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

E. Finanční aktiva

Finanční aktiva představují smluvní práva Fondu obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

Klasifikace finančních aktiv

Posouzením charakteristik smluvních peněžních toků se rozumí, zda peněžní toky plynoucí z finančních aktiv představují pouze platby jistiny a úroků (tzv. test SPPI). Fond posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úroky zahrnují pouze zohlednění časové hodnoty peněz, úvěrového rizika, jiných základních úvěrových rizik a ziskového rozpětí. Pokud smluvní podmínky zavádějí riziko nebo nestálost, které jsou v rozporu se základním úvěrovým ujednáním, test SPPI není splněn. Při předběžném provedení testu SPPI Fond bere v úvahu následující faktory: nestandardní úrokovou míru, finanční páku, možnosti předčasného splacení, možnosti prodloužení splacení, režim bez možnosti vrácení prostředků, nástroje spojené se smlouvou, hybridní nástroje, nástroje pořízené s významnou slevou/premii.

V případě Fondu je obchodní model stanoven pro každé finanční aktivum, přičemž Fond si definoval tyto obchodní modely:

- Finanční aktiva držet a inkasovat smluvní peněžní toky, kdy je cílem Fondu držet finanční aktivum po celou dobu jeho života za účelem inkasování smluvních peněžních toků, které standardně tvoří platby jistiny a úroku (tj. je splněn test SPPI).
- Finanční aktiva držet, inkasovat smluvní peněžní toky a prodat, kdy je cílem Fondu inkasování smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv a též jejich prodej (častější a dřívější, než dojde k plnému uhrazení finančního aktiva).
- Finanční aktiva k obchodování, kdy cílem nejsou primárně peněžní toky přicházející z finančního aktiva, ale obchodování za účelem dosažení zisku. Inkasování smluvních peněžních toků tak není podstatné pro splnění cíle obchodního modelu.

Obchodní modely a z nich plynoucí klasifikace finančního aktiva ovlivňuje jeho oceňování. V této souvislosti Fond prezentuje v účetní závěrce nederivátová finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (finanční aktiva v zůstatkové hodnotě jako jsou obchodní pohledávky související s výkonem jeho činnosti a peněžní prostředky).

Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

F. Finanční závazky

Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou

Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou zahrnují obchodní závazky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou zahrnují závazky z přijatých zápůjček a jsou oceňovány k rozvahovému dni na bázi současné hodnoty očekávaných smluvních plateb diskontovaných aktuální tržní úrokovou sazbou. Změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění. Úrokové náklady nejsou samostatně prezentovány a jejich vliv je zahrnut v celkovém přecenění závazku.

G. Leasingy

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitosti (prezentovaných ve výkazu o finanční pozici jako investice do nemovitosti) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smluveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

H. Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držných nemovitostí. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Předchází-li peněžní příjem poskytnutí služby, uzná Fond přijatou částku jako smluvní závazek, který je ve výkazu finanční situace prezentován v rámci položky „Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva“.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí. Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi nájemcem a dodavatelem, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

I. Zisky / Ztráty z investic do nemovitosti

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují a) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a b) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

J. Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují a) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a b) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

K. Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv nebo finančních závazků, přecenění obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků apod.

L. Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři a jeho činnosti související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

M. Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro vyšší daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

N. Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

O. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužitá daňová ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

P. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

4. Provozní segmenty

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Významné účetní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Uspořádání účetních výkazů – neinvestiční vs. investiční část Fondu

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci ČNB a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

V souladu s požadavky ZISIF Fond rozlišuje aktiva a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část). Současně sleduje pro účetní výkaznictví oddělení výnosy a náklady související se zakladatelskou (neinvestiční) a investiční částí Fondu. Proto Fond při přípravě této účetní závěrky přistupuje k oddělení neinvestiční a investiční části Fondu pomocí samostatných účetních výkazů.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A. Investiční akcie třídy A jsou od 1. 11. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Prostřednictvím emise investičních akcií Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele

(investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájmu nemovitosti vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

5. Významné zdroje nejistoty při odhadech

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti v dceřiných společnostech reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá s využitím znalců v oboru oceňování představuje k rozvahovému dni nejvýznamnější položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům investičních akcií.

Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, přičemž vycházejí z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí, resp. očekávaného volného cash flow generovaného drženími společnostmi. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i

reálnou hodnotu pohledávek. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 % (zvýhodněná daňová sazba), která je též použita pro kalkulaci odložené daně. Základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %.

V budoucnu může být daňová sazba, resp. daňová legislativa pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Pokud by např. došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů, tj. ke zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %, došlo by k přepočtu odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně k navýšení odloženého daňového závazku o 149 488 tis. Kč.

6. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	16 773	2 029
Celkem	16 773	2 029

Fond drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, a to u banky Unicredit Bank a u Československé obchodní banky. Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. Reálná hodnota (úroveň 3) peněžních prostředků včetně peněžní ekvivalentů je blízka naběhlé hodnotě.

Nepeněžní transakce

V průběhu let 2025 a 2024 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na položky, u nichž peněžní toky jsou součástí investičního peněžního toku nebo peněžního toku z financování ve výkazu peněžních toků.

7. Majetek určený k prodeji

Položka Majetek určený k prodeji představuje část položky Investice do nemovitostí, kde se očekává prodej daného majetku do jednoho roku. Bližší informace k nemovitostnímu portfoliu jsou uvedeny v bodě Investice do nemovitostí.

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Majetek určený k prodeji do 1 roku	215 835	43 203
Celkem	215 835	43 203

8. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodních vztahů	2 461	4 468
Poskytnuté provozní zálohy	3 390	2 843
Poskytnuté zálohy na DPPO	2 326	3 207
Dohadné účty aktivní	3 224	4 116
Náklady příštích období	28	28
Příjmy příštích období	21	450
Ostatní aktiva	1 382	2 192
Krátkodobé	12 832	15 112
Dlouhodobé	0	2 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 832	17 304

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a minimálnímu úvěrovému riziku (zejména pohledávky za nájemci pronajatých nemovitostí, které jsou kryty evidovanými kaucemi) je blízká zůstatkové hodnotě. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Za rok 2025 došlo k zúčtování ztrátového přecenění pohledávek ve výši 497 tis. Kč (2024: 206 tis. Kč).

Fond v souvislosti s dodávkami realizuje zálohové platby, jejichž vyúčtování nastává při dodání, případně jde o předplatné, které je časově rozlišováno.

Ostatní aktiva jsou tvořena pohledávkou v původní výši 9 680 tis. Kč za společnosti ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026. Pohledávka byla částečně uhrazena a přeceněna. Její reálná hodnota byla k 31. prosinci 2025 ve výši 1 382 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 ve výši 2 192 tis. Kč).

9. Poskytnuté zápůjčky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté zápůjčky	32 977	32 633
Celkem	32 977	32 633
Dlouhodobé	32 818	32 462
Krátkodobé	159	171
Celkem	32 977	32 633

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé pohledávky následující:

Půjčka	Pohledávka k 31. 12. 2025	Rok splatnosti	Úroková míra
Residenz Heidenau Projekt GmbH	27 820	2026	6 %
Residenz Heidenau Projekt GmbH	2 141	2026	6 %
Prague North Enterprise a.s. (úrok)	2 857	2033	3M PRIBOR + 2,5 %
Celkem	32 818		

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené krátkodobé pohledávky následující:

Půjčka	Pohledávka k 31. 12. 2025	Rok splatnosti	Úroková míra
Prague North Enterprise a.s. (úrok)	159	2025	-
Celkem	159		

K rozvahovému dni jsou poskytnuté zápůjčky oceněny reálnou hodnotou stanovenou ve výši současné hodnoty zbývajících smluvních plateb za použití aktuální tržní úrokové sazby.

Za rok 2025 Fond zachytil v souvislosti s přeceněním poskytnutých zápůjček ve výsledku hospodaření ztrátu z přecenění celkové výši -244 tis. Kč (2024: zisk 2.400 tis. Kč).

10. Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech

Fond drží následující majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prague North Enterprise a.s. (50 %)	76 684	79 250
Residenz Heidenau Projekt GmbH (50 %)	0	0
Nové Kbely a.s. (100 %)	1 812	0
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	78 496	79 250

Ve všech majetkových účastech je míra vlastnictví rovna podílu na hlasovacích právech. Reálné ocenění bylo stanoveno s využitím služeb externího znalce.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic v dceřiných společnostech a investic pod společným vlivem za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

v tis. Kč	Prague North Enterprise a.s.	Residenz Heidenau Projekt GmbH	Nové Kbely a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	51 200	0	0	51 200
zisk (ztráta) z přecenění	28 050	0	0	28 050
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	79 250	0	0	79 250
zisk (ztráta) z přecenění	-2 566	0	-188	-2 754
pořízení nové účasti	0	0	2 000	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	76 684	0	1 812	78 496

Dne 23.9.2025 nakoupil Fond 100% obchodní podíl ve společnosti Nové Kbely a.s.

Úhrnné účetní informace za podnik pod společným vlivem (Prague North Enterprise a.s.) zpracované na základě českých účetních standardů:

Rozvaha	31. 12. 2025
	tis. Kč
Krátkodobá aktiva	5 541
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 142
Dlouhodobá aktiva	209 602
Krátkodobé závazky	8 621
Dlouhodobé závazky	137 612
Výkaz zisku a ztráty	2025
Tržby	30 769
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	6 016
Úrokové výnosy	0
Provozní výsledek hospodaření	17 266
Výsledek hospodaření za účetní období	12 776

Společnost Prague North Enterprise a.s. je vlastníkem a provozovatelem nemovitého majetku. Její činnost je primárně založena na generování příjmů z pronájmu prostor a souvisejících služeb. Hlavním aktivem společnosti jsou průmyslové haly provozované jako filmové ateliéry v areálu Kbely. V roce 2025 společnost pokračovala s investicemi do zhodnocení těchto nemovitostí.

Fond v průběhu roku 2022 nabyl 50% podíl ve společnosti Rezidenz Heidenau Projekt GmbH (dále jen "RHP") se sídlem Hardenberg Strasse 7, 106 23 Berlin, Spolková republika Německo. Jedná se SPV společnost určenou k výstavbě a prodeji bytů.

Rozvaha	31. 12. 2025
	tis. EUR
Krátkodobá aktiva	4
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4
Dlouhodobá aktiva	2 511
Krátkodobé závazky	391
Dlouhodobé závazky	2 511
Výkaz zisku a ztráty	2025
Ostatní provozní náklady	93
Úroky	0
Provozní výsledek hospodaření	-93
Výsledek hospodaření za účetní období	-93

Úhrnné účetní informace za podnik pod společným vlivem (Nové Kbely a.s.) zpracované na základě českých účetních standardů:

Rozvaha	31. 12. 2025
	tis. Kč
Krátkodobá aktiva	1 817
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	285
Dlouhodobá aktiva	0
Krátkodobé závazky	0
Dlouhodobé závazky	0
Výkaz zisku a ztráty	2025
Tržby	0
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	0
Úrokové výnosy	0
Provozní výsledek hospodaření	- 187
Výsledek hospodaření za účetní období	- 188

Fond v průběhu roku 2025 nabyt 100% podíl ve společnosti Nové Kbely a.s. se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9. Jedná se o SPV společnost, která se bude podílet na realizaci projektu Kbely II, jejíž součástí bude rozvoj území a developerský projekt výstavby nových nemovitostí.

11. Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze:

- areál Kbely – uzavřený areál o rozloze cca 150 000 m² v severovýchodní části Prahy, na uzlu hlavních výpadovek silnic na Ústí nad Labem, Mladou Boleslav a Hradec Králové a v těsné blízkosti letiště Kbely,
- pozemky v katastrálním území Letňany o rozloze cca 2 140 m²,
- polyfunkční dům v katastrálním území Praha 9 Libeň, jedná se o rezidenční zástavbu zahrnující i komerční jednotky.

Vývoj nemovitostí za rok 2025 a 2024 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

tis. Kč	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	stavby	pozemky	stavby	pozemky
Stav k 1. lednu	594 467	388 010	564 653	391 950
Přirůstky	20 500	2 374	6 039	8 854
Úbytky	- 7 839	0	- 16 668	- 6 851
Majetek určený k prodeji	- 39 741	-132 891	29 883	- 3 444
Dopad změn reálné hodnoty	10 471	3 641	10 785	- 2 723
Stav k 31. prosinci	577 857	261 134	594 691	387 786

K 31. 12. 2025 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	29 209
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	972	911

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2025 celkově hodnotě 964 392 tis. Kč.

12. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	4 292	6 623
Přijaté kauce	3 637	3 503
Přijaté provozní zálohy	24 086	4 248
Dohadné účty pasivní	4 491	3 574
Závazky z titulu DPH	6 053	791
Ostatní závazky	717	717
Výnosy příštích období	1 881	1 840
Výdaje příštích období	2 821	3 002
Celkem	47 978	24 298
Dlouhodobé	3 758	3 833
Krátkodobé	44 220	20 465
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	47 978	24 298

Přijaté provozní zálohy jsou tvořeny přijatými zálohami nájemníků na energie a služby. Závazky z obchodních vztahů obsahují i pozastávky vůči dodavatelům stavebních prací (608 tis. Kč).

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

13. Přijaté zápůjčky a úvěry

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Půjčky od nebankovních subjektů	92 395	228 129
Půjčky od bankovních subjektů	146 391	0
Celkem	238 786	228 129
Dlouhodobé	68 881	117 035
Krátkodobé	169 905	111 094

K rozvahovému dni jsou závazky oceněny reálnou hodnotou stanovenou ve výši současné hodnoty zbývajících smluvních plateb za použití aktuální tržní úrokové sazby.

Za rok 2025 Fond zachytil v souvislosti s přeceněním bankovního úvěru a přijatých zápůjček ve výsledku hospodaření ztrátu z přecenění celkové výši 1 794 tis. Kč (2024: 12 754 tis. Kč).

K 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 jsou podmínky pro úročené **dlouhodobé** závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2025	Závazek k 31.12.2024	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	0	60 524	2028	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	0	34 693	2039	3MEURIBOR+3,5%
UniCredit Bank a.s.	146 390	-	2030	70% jist. - 3,18%+2,19%, 30% jist. -3M PRIBOR + 2,19%
OR Holding	5 826	5 406	2030	4,00 %
Vinohrady Investment	10 363	9 615	2030	4,00 %
Vinohrady Investment	7 326	6 797	2030	4,00 %
Celkem	169 905	117 036		

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené **krátkodobé** závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2025	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	4 694	2026	6,00 %
OR Holding B.V.	11 272	2026	6,00 %
Park Kbely s.r.o.	6 249	2026	6,00 %
Alan Gütl	15 405	2026	6,00 %
Alan Gütl	8 341	2026	6,00 %
Alan Gütl	4 757	2026	6,00 %
Alan Gütl	147	2026	6,00 %
Alan Gütl	9 710	2026	6,00 %
J. Šetková	4 108	2026	6,00 %
Eugen Roden	1 763	2026	6,00 %
Olperer	2 435	2026	6,00 %
Celkem	68 881		

K 31. prosinci 2024 jsou podmínky pro úročené **krátkodobé** závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2024	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	4 385	2025	6,00 %
OR Holding B.V.	10 589	2025	6,00 %
PLUMLOV s.r.o.	7 906	2025	6,00 %
Park Kbely s.r.o.	6 069	2025	6,00 %
Alan Gütl	15 090	2025	6,00 %
Alan Gütl	7 791	2025	6,00 %
Alan Gütl	4 487	2025	6,00 %
Alan Gütl	106	2025	6,00 %
Alan Gütl	139	2025	6,00 %
J. Šetková	4 024	2025	6,00 %
Eugen Roden	13 709	2025	6,00 %
Eugen Roden	36 799	2025	6,00 %
Celkem	111 094		

Půjčky od nebankovních subjektů jsou zajištěny zastaveným majetkem.

14. Odložený daňový závazek

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Odložený daňový závazek	46 715	47 522
Celkem	46 715	47 522

Výše odloženého daňového závazku byla k 31. prosinci 2025 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 930 872 tis. Kč (2024: 901 936 tis. Kč) a závazků ve výši 3 430 tis. Kč.

15. Čistá aktiva připadající k investičním akciím

Investiční část

Fond dále vydává investiční akcie. K 31. prosinci 2025 Fond emitoval 559 097 605 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2024: 559 097 605 ks).

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu.

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fondový kapitál

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100 000	100 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	17,6088	17,6088
Počet vydaných investičních akcií (ks)	559 097 605	559 097 605
Fondový kapitál investiční části (Kč)	860 339 529	856 947 404
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1,5425	1,5327

Neinvestiční část

K 31. prosinci 2025 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2024: 100 000 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

16. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

tis. Kč	2025	2024
Nájemné	41 321	36 969
Služby spojené s pronájmem	7 613	7 585
Celkem	48 934	44 554

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitosti je klasifikován jako operativní leasing, přičemž u většiny leasingů je tzv. nevypověditelná doba v rozsahu období do 1 roku. Výše budoucích minimálních leasingové plateb vyjádřených k rozvahovému dni po tzv. nevypověditelné období tak odpovídá přibližně polovině ročního nájemného v roce 2025, resp. 2024. Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou většinou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

17. Zisk/ztráta z investic do nemovitostí

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	4 661	8 043
Přecenění investičního majetku	14 112	8 062
Celkem	18 773	16 105

K 31. 12. 2025 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce.

Zisk z prodeje majetku je v roce 2025 tvořen ziskem z prodeje bytové jednotky 82 v budově Loko Libeň.

18. Zisk/ztráta z investic v podnicích pod společným vlivem a dceřiných společnostech

tis. Kč	2025	2024
Přecenění investic v podnicích pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	- 2 754	28 050
Celkem	-2 754	28 050

K 31. 12. 2025 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce.

19. Zisk/ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

tis. Kč	2025	2024
Přecenění poskytnutých zápůjček	- 46	2 850
Přecenění přijatých půjček a úvěrů	- 8 860	-14 418
Celkem	- 8 906	- 11 568

Finanční závazky a pohledávky jsou přeceňovány znaleckým posudkem ke dni účetní závěrky. Jedná se o přecenění poskytnutých půjček, přijatých půjček a úvěrů a přecenění dlouhodobé pohledávky ke společnosti Astron Print, s.r.o.

20. Náklady související s nemovitostmi

tis. Kč	2025	2024
Správa investičního majetku, provozní náklady	11 329	11 313
Opravy a udržování	1 795	1 351
Projektová dokumentace, znalecké posudky	1 044	804
Spotřeba energie	5 887	2 401
Odvoz odpadu	297	592
Celkem	20 352	16 461

Všechny náklady vzniklé Fondu v souvislosti s nemovitostmi se vztahují k nemovitostem, které jsou pronajímány a jsou výdělečné.

21. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na administraci	1 318	1 317
Náklady na obhospodařování	1 247	1 231
Náklady na audit a poradenské služby	2 173	1 851
Náklady na depozitáře	540	540
Poplatky a provize	1 460	1 952
Ostatní správní náklady	1 462	1 979
Celkem	8 200	8 870

Ostatní správní náklady zahrnují především náklady na propagaci ve výši 846 tis. Kč (2024: 1 067 tis. Kč) a dále náklady na vedení evidence emise, ostatní služby související s provozem Fondu, náklady na opravné položky k pohledávkám a jiné náklady.

V roce 2025 ani v roce 2024 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

Náklady na audit a poradenské služby

tis. Kč	2025	2024
Právní a notářské služby	1 259	905
Účetní, daňové poradenství, odborný poradce, výbor pro audit	774	655
Audit	140	190
Celkem	2 173	1 750

22. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025	2024
Přijaté plnění z pojistné události	21	57
Smluvní pokuty	0	148
Ostatní provozní výnosy	3	75
Celkem	24	280

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny pouze přijatým plněním z pojistné škody a odpisem přeplatku z pohledávky.

23. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2025	2024
Pojištění	234	232
Daně a poplatky	1 198	1 224
Ostatní provozní náklady	8 053	3 993
Celkem	9 485	5 449

Podstatnou část ostatních provozních nákladů v roce 2025 tvořily úpravy odpočtu dph podle §78 a dále pak roční vypořádání odpočtu dph dle §76, kdy došlo ke snížení koeficientu ze 100% na 83%. Velký podíl na provozních nákladech má také refinancování úvěrů z počátku roku. Dle smlouvy byly uhrazeny poplatky za předčasné splacení úvěrů a jednorázový poplatek za uzavření nové úvěrové smlouvy. Z daní je největší částí daň z nemovitosti (1 187 tis. Kč) a poslední částí je pojištění majetku.

24. Finanční výnosy

tis. Kč	2025	2024
Úroky z poskytnutých půjček	1 746	1 827
Kurzové zisky	116	535
Celkem	1 862	2 362

Výnosové úroky jsou výnosy z poskytnutých půjček dceřiným společnostem společnosti Residenz Heidenau a Prague North Enerprise k financování jejich provozní činnosti.

25. Finanční náklady

tis. Kč	2025	2024
Nákladové úroky	13 570	11 175
Bankovní poplatky	30	71
Úschova CP	7	6
Ostatní finanční náklady, kurzové rozdíly	1 328	711
Celkem	14 935	11 963

Nákladové úroky jsou finanční náklady z přijatých půjček a úvěrů. Podstatnou položku finančních nákladů jsou také náklady na devizové operace. Vzhledem k vývoji kurzu koruny v letech 2024 a 2025, kdy došlo k postupnému posilování koruny vůči euru, měl tento aspekt přímý vliv i na přeceňování úvěrů, které jsou navázány na eurové sazby.

26. Daň z příjmu

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu nižší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2025	2024
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	290	1 285
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	- 807	1 932
Celkem	-517	3 217

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2025	2024
Zisk před zdaněním dle IFRS	4 961	37 040
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-11 358	-39 490
Zisk před zdaněním dle CAS	- 6 398	- 2 450
Úprava na daňový základ - nedaňové náklady	16 963	33 026
Položky snižující základ daně	- 4 774	- 4 885
Daňový základ	5 791	25 691
Daň vypočtena při použití platné sazby	290	1 285
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	290	1 285
Daň z příjmů	290	1 285
Odložená daň	-807	1 932
Efektivní sazba daně IFRS	-10,42 %	8,69 %

27. Výnosy dle geografického členění

tis. Kč	2025		2024	
	ČR	EU	ČR	EU
Tržby z nájmu a poskytovaných služeb	48 934	0	44 554	0
Zisk/ztráta z investic do nemovitostí	18 773	0	16 105	0
Zisk/ztráta z investic v dceřiných společnostech	- 2 754	0	28 050	0
Ostatní provozní výnosy	24	0	280	0
Finanční výnosy	270	1 592	203	2 159
Zisk/ztráta z finančních aktiv a závazků	- 8 268	- 638	- 13 099	1 531

28. Hodnoty předané k obhospodařování

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 1 196 981 tis. Kč (2024: 1 157 973 tis. Kč).

29. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2025		2025	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	38 360	0	1 826
Eugen Roden	0	1 763	0	609
Olperer s.r.o.	0	2 435	0	67
Ugav s.r.o.	0	60	18	376
Prague North Enterprise a.s.	3 222	0	1 425	2 566
Park Kbely s.r.o.	0	7 584	0	13 774
Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	29 961	0	1 592	1 158
Vinohrady Investment s.r.o.	0	17 689	0	674
Nové Kbely a.s.	0	0	0	188
Celkem	33 183	67 891	3 035	21 238

	31. 12. 2024		2024	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	27 613	0	3 242
Eugen Roden	0	50 508	0	780
Olperer s.r.o.	0	0	1	0
Ugav s.r.o.	129	36	7 420	257
Prague North Enterprise a.s.	2 902	0	42 132	6 851
Park Kbely s.r.o.	0	9 290	0	14 264
Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	29 759	0	2 158	0
SEN development s.r.o.	0	0	0	121
Vinohrady Investment s.r.o.	0	16 412	0	674
Celkem	32 790	103 859	51 710	26 189

30. Finanční nástroje – řízení rizik

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny bližší 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 roztříděna 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

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 i s ohledem na strukturu a zaměření portfolia Fondu. 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.

Fond řídí tržní riziko zejména prostřednictvím investičních limitů, průběžného sledování složení portfolia a pravidelného vyhodnocování rizik spojených s jednotlivými investicemi. Kvantitativní informace o struktuře aktiv a jejich ocenění v reálné hodnotě jsou uvedeny v tabulkách této přílohy, zejména v části „Reálná hodnota aktiv a závazků“ (hierarchie reálné hodnoty).

Jiné cenové riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace má u Fondu největší význam jiné cenové riziko, které je hlavní složkou tržního rizika. Toto riziko souvisí zejména se změnami reálné hodnoty majetkových účastí a investičních akcií držaných Fondem. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na specifickou oblast investic, a dochází tak i ke zvýšení rizika koncentrace.

Vývoj reálné hodnoty investic závisí zejména na vývoji diskontních sazeb, očekávaných budoucích peněžních toků, cen elektřiny, regulatorního prostředí a dalších vstupů použitých při ocenění.

Informace o finančních nástrojích oceňovaných reálnou hodnotou, použitých oceňovacích metodách a významných vstupech jsou uvedeny v části „Reálná hodnota aktiv a závazků“.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Investice do nemovitosti	70,09 %	84,92 %
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	18,03 %	3,73 %
Investice do podniků pod společným vlivem a dceřiných společností	6,56 %	6,85 %
Ostatní finanční aktiva	0,12 %	0,19 %
Celkem	94,80 %	98,50 %

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Maximální expozice podle sektorů

k 31. prosinci 2025 tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
Aktiva				
Pohledávky z obchodních vztahů	0	3 684	0	Není
Pohledávky z poskytnutých půjček	0	32 977	0	Podíl
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	78 496	0	Není
Pasiva				
Závazky z obchodních vztahů	0	2 793	0	Není
Závazky z přijatých půjček	146 390	48 165	44 231	Není

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 Fond sleduje úrokový gap a jeho časovou strukturu. 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 aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2025					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17 850	0	0	0	17 850
Poskytnuté půjčky	159	29 961	0	2 857	32 977
Ostatní finanční aktiva	0	1 382	0	0	1 382
Celkem	18 009	31 343	0	2 857	52 209
Přijaté úvěry a půjčky	0	68 881	169 905	0	238 786
Celkem	0	68 881	169 905	0	238 786
Gap	18 009	-37 538	-169 905	2 857	-186 577
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	180	-375	-1 699	286	-1 865

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2024					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 106	0	0	0	3 106
Poskytnuté půjčky	171	27 679	2 080	2 703	32 633
Ostatní finanční aktiva	0	0	2 192	0	2 192
Celkem	3 277	27 679	4 272	2 703	37 931
Přijaté úvěry a půjčky	139 922	66 389	0	21 818	228 129
Celkem	139 922	66 389	0	21 818	228 129
Gap	-136 645	-38 710	4 272	-19 115	-190 198
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	-1 366	-387	427	-191	-1 901

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.

Expozice k měnovému riziku k 31. 12. 2025

Tis.Kč	z EUR	z CZK	Celkem
AKTIVA			
Investice do nemovitosti	0	838 991	838 991
Majetek určený k prodeji	0	215 835	215 835
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	0	78 496	78 496
Poskytnuté půjčky	29 961	3 016	32 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	12 832	12 832
Peníze a peněžní ekvivalenty	584	17 266	17 850
Aktiva celkem	30 545	1 166 436	1 196 981
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	238 786	238 786
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	47 294	47 294
Odložený daňový závazek	0	46 715	46 715
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	864 186	864 186
Celkem	0	1 196 981	1 196 981
Gap	30 545		
Dopad na čistou výši aktiv Fondu při zvýšení kurzu CZK/EUR o 1 % (tj. při oslabení CZK)	305		
Dopad na čistou výši aktiv Fondu při snížení kurzu CZK/EUR o 1 % (tj. při posílení CZK)	-305		

Expozice k měnovému riziku k 31. 12. 2024

Tis.Kč	z EUR	z CZK	Celkem
AKTIVA			
Investice do nemovitosti	0	982 477	982 477
Majetek určený k prodeji	0	43 203	43 203
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	0	79 250	79 250
Poskytnuté půjčky	29 759	2 874	32 633
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	17 304	17 304
Peníze a peněžní ekvivalenty	203	2 903	3 106
Aktiva celkem	29 962	1 128 011	1 157 973
Přijaté zápůjčky a úvěry	34 693	193 436	228 129
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	23 614	23 614
Odložený daňový závazek	0	47 522	47 522
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	858 708	858 708
Celkem	34 693	1 123 280	1 157 973
Gap	- 4 731		
Dopad na čistou výši aktiv Fondu při zvýšení kurzu CZK/EUR o 1 % (tj. při oslabení CZK)		- 473	
Dopad na čistou výši aktiv Fondu při snížení kurzu CZK/EUR o 1 % (tj. při posílení CZK)		473	

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko, že protistrana finančního nástroje nesplní svůj smluvní závazek a Fondu vznikne finanční ztráta. U Fondu vzniká kreditní riziko zejména ve vztahu k peněžním prostředkům uloženým u bank a ve vztahu k pohledávkám vůči majetkovým účastem.

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.

Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Úvěrové riziko vzniká u Fondu zejména ve vztahu k peněžním prostředkům uloženým u bank a ve vztahu k pohledávkám a poskytnutým půjčkám.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko s výběrem protistran a cílových investic.

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2025	Bez ratingu	Celkem
Investice do nemovitosti	838 991	838 991
Majetek určený k prodeji	215 835	215 835
Investice do podniků pod společným vlivem	78 496	78 496
Poskytnuté půjčky	32 977	32 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 832	12 832
Peníze a peněžní ekvivalenty	17 850	17 850
Celkem	1 196 981	1 196 981

Rating k 31. 12. 2024	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	982 477	982 477
Majetek určený k prodeji	43 203	43 203
Investice do podniků pod společným vlivem a dceřiných společností	79 250	79 250
Poskytnuté půjčky	32 633	32 633
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17 304	17 304
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 106	3 106
Celkem	1 157 973	1 157 973

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.

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných peněžních tocích zahrnující předpokládané úrokové platby:

Zbytková doba smluvní splatnosti k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Investice do nemovitosti					338 322	338 322
Majetek určený k prodeji		163 463				163 463
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech					33 291	33 291
Poskytnuté půjčky	163	30 898		2 857		33 918
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	11 450	1 447				12 897
Peníze a peněžní ekvivalenty	17 850					17 850
Celkem	29 463	195 808	0	2 857	371 613	599 741
Přijaté zápůjčky a úvěry		68 384	173 319			241 703
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	44 220		3 074			47 294
Odložený daňový závazek			46 715			46 715
Čistá aktiva připadající k investičním akciím					264 029	264 029
Celkem	44 220	68 384	223 108	0	264 029	599 741
Gap	-14 757	127 424	-223 108	2 857	107 584	
Kumulativní gap	-14 757	112 667	-110 441	-107 584	0	

Zbytková doba smluvní splatnosti k 31. 12. 2024

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Investice do nemovitosti					476 273	476 273
Majetek určený k prodeji		25 511				25 511
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech					31 291	31 291
Poskytnuté půjčky	163	28 305	2 160	2 703		33 331
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15 112			2 455		17 567
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 106					3 106
Celkem	18 381	53 816	2 160	5 158	507 564	587 079
Přijaté zápůjčky a úvěry	146 988	66 882		26 036		239 906
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20 465		3 149			23 614
Odložený daňový závazek			47 522			47 522
Čistá aktiva připadající k investičním akciím					276 037	273 037
Celkem	167 453	66 882	50 671	26 036	276 037	587 079
Gap	-149 072	-13 066	-48 511	-20 878	231 527	
Kumulativní gap	-149 072	-162 138	-210 649	-231 527	0	

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Investice do nemovitosti					838 991	838 991
Majetek určený k prodeji		215 835				215 835
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech					78 496	78 496
Poskytnuté půjčky	159	29 961	0	2 857		32 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	11 450	1 382				12 832
Peníze a peněžní ekvivalenty	17 850					17 850
Celkem	29 459	247 178	0	2 857	917 487	1 196 981
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	68 881	169 905			238 786
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	44 220		3 074			47 294
Odložený daňový závazek			46 715			46 715
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím					864 186	864 186
Celkem	44 220	68 881	219 694	0	864 186	1 196 981
Gap	-14 761	178 297	-219 694	2 857	53 301	
Kumulativní gap	-14 761	163 536	-56 158	-53 301	0	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Investice do nemovitosti					982 477	982 477
Majetek určený k prodeji		43 203				43 203
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech					79 250	79 250
Poskytnuté půjčky	171	27 679	2 080	2 703		32 633
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15 112			2 192		17 304
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 106					3 106
Celkem	18 389	70 882	2 080	4 895	1 061 727	1 157 973
Přijaté zápůjčky a úvěry	139 922	66 389		21 818		228 129
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20 465		3 149			23 614
Odložený daňový závazek			47 522			47 522
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím					858 708	858 708
Celkem	160 387	66 389	50 671	21 818	858 708	1 157 973
Gap	-141 998	4 493	-48 591	-16 923	203 019	
Kumulativní gap	-141 998	-137 505	-186 096	-203 019	0	

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

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.

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 strategie Fondu.

31. Reálná hodnota aktiv a závazků

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.

Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovupravení výpočtů na základě modelů;

- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči skutečnějším tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

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

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

Aktiva a závazky, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

31.12.2025	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
tis. Kč			
Aktiva:			
Investiční majetek	0	0	838 991
Majetek určený k prodeji	0	0	215 835
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	78 496
Poskytnuté půjčky	0	0	32 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	11 450	1 382
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	17 850	0
Závazky:			
Půjčky a úvěry	0	0	238 786
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	47 294	0

31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Aktiva:			
Investiční majetek	0	0	982 477
Majetek určený k prodeji	0	0	43 203
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	79 250
Poskytnuté půjčky	0	0	32 633
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	17 304
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	3 106	0
Závazky:			
Půjčky a úvěry	0	228 129	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	23 614

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 došlo z důvodu předchozího nesprávného zařazení k převodu položky pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva s výjimkou pohledávky vůči ASTRON print, s.r.o. a položky závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva z úrovně 3 do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot, aniž by došlo ke změně oceňovací techniky nebo vstupů. Naopak pak ze stejného důvodu došlo k převodu závazkových půjček a úvěrů z úrovně 2 do úrovně 3, aniž by došlo ke změně oceňovací techniky nebo vstupů.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Investiční majetek a majetek určený k prodeji

Tyto položky jsou představovány nemovitostmi, jejichž reálná hodnota byla určena zejména na základě výnosové metody přímé kapitalizace, aplikované na pronajimatelné nemovitosti. Klíčovými vstupy do ocenění jsou dosažitelné nájemné, náklady na dosažení příjmů z nájemného, míra obsazenosti a kapitalizační míra. Zbylé nemovitosti jsou oceněny porovnávacím způsobem na základě odhadnuté jednotkové ceny za m² vycházející z tržních cen obdobných nemovitostí, zjištěných z realizovaných transakcí, realitních serverů a cenových map.

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

Investice do podniků pod společným vlivem

Reálná hodnota investic do podniků pod společným vlivem je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Významným vstupem do substančního ocenění je v případě ocenění podílu ve společnosti Prague North Enterprise a.s. ocenění vlastněné nemovitosti výnosovým způsobem.

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

Poskytnuté půjčky

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů/zápůjček 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 stanovení

očekávaných peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

V případě úvěrů, u nichž je úroková sazba vyhodnocena jako adekvátní, je ocenění provedeno v nominální hodnotě.

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

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných aktiv a závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční aktiva a závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Součástí této položky je také pohledávka vůči ASTRON print, s.r.o. z titulu kupní smlouvy, která je oceněna na základě 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. Tato pohledávka je v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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.

Půjčky a úvěry

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů/zápůjček 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 stanovení očekávaných peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

V případě úvěrů/zápůjček, u nichž je úroková sazba vyhodnocena jako adekvátní, je ocenění provedeno v nominální hodnotě.

Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

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 technicky nebo vstupů.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – pronajimatelné nemovitosti na LV č. 72, k. ú. Kbely	2025: 790 290 tis. Kč 2024: 758 980 tis. Kč	Výnosová metoda přímé kapitalizace	Dosažitelné čisté roční nájemné Kapitalizační míra	2025: 57 837 tis. Kč 2024: 55 551 tis. Kč 2025: 7,30 % 2024: 7,30 %	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Dosažitelné čisté roční nájemné snížilo Kapitalizační míra zvýšila
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – pronajimatelné nemovitosti na LV č. 18327, k. ú. Libeň	2025: 49 820 tis. Kč 2024: 49 750 tis. Kč	Výnosová metoda přímé kapitalizace	Dosažitelné čisté roční nájemné Kapitalizační míra	2025: 3 126 tis. Kč 2024: 3 280 tis. Kč 2025: 6,00 % 2024: 6,15 %	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Dosažitelné čisté roční nájemné snížilo Kapitalizační míra zvýšila
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – ostatní nemovitosti na LV č. 72, k. ú. Kbely	2025: 80 398 tis. Kč 2024: 79 910 tis. Kč	Porovnávací metoda	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 7 232 Kč 2024: 7 188 Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Jednotková cena snížila
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – nemovitosti na LV č. 11166, k. ú. Letňany	2025: 34 178 tis. Kč 2024: 34 020 tis. Kč	Porovnávací metoda	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 15 971 Kč 2024: 15 895 Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Jednotková cena snížila
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – nemovitosti na LV č. 18327, k. ú. Libeň	2025: 100 140 tis. Kč 2024: 98 372 tis. Kč	Porovnávací metoda	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 123 041 – 140 924 Kč 2024: 111 704 – 129 929 Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Jednotková cena snížila
Investice do podniků pod společným vlivem – 50% podíl ve společnosti Prague North Enterprise a.s.	2025: 76 684 tis. Kč 2024: 79 250 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota vlastněných nemovitostí	2025: 320 500 tis. Kč 2024: 328 720 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Hodnota vlastněných nemovitostí snížila

Druh investice	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do podniků pod společným vlivem – 100% podíl ve společnosti Nové Kbely a.s..	2025: 1 812 tis. Kč 2024: -	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávky společnosti ve formě poskytnuté zálohy	2025: 1 240 tis. Kč 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Hodnota pohledávky společnosti snížila
Poskytnuté půjčky – Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	2025: 29 961 tis. Kč 2024: 29 759 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 8,65 % p. a. 2024: 8,30 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Poskytnuté půjčky – Prague North Enterprise a.s.	2025: 3 016 tis. Kč 2024: 2 875 tis. Kč	Nominální hodnota	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva – pohledávka ASTRON print, s.r.o.	2025: 1 382 tis. Kč 2024: 2 192 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 5,84 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – UCB	2025: 146 391 tis. Kč 2024: -	Nominální hodnota	-	-	-
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 1	2025: 4 694 tis. Kč 2024: 4 385 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 6,37 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 2	2025: 11 272 tis. Kč 2024: 10 589 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 6,37 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 3	2025: 5 826 tis. Kč 2024: 5 406 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 5,95 % p. a. 2024: 6,25 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – Park Kbely s.r.o.	2025: 6 248 tis. Kč 2024: 6 069 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 6,37 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – Alan Gutl	2025: 38 360 tis. Kč 2024: 27 613 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 6,37 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila

Druh investice	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Přijaté půjčky a úvěry – Vinohrady Investment	2025: 17 689 tis. Kč 2024: 16 412 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 5,95 % p. a. 2024: 6,25 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – Jiřina Šetková	2025: 4 108 tis. Kč 2024: 4 024 tis. Kč	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: 6,37 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – Eugen Roden	2025: 1 763 tis. Kč 2024: -	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila
Přijaté půjčky a úvěry – Olperer s.r.o.	2025: 2 435 tis. Kč 2024: -	DCF	Diskontní míra	2025: 4,69 % p. a. 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na hodnotu jednotlivých investic k 31. 12. 2025:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – pronajimatelné nemovitosti na LV č 72, k. ú. Kbely	Zvýšení dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 39 515 tis. Kč, tj. 5,0 % Snižování kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 28 024 tis. Kč, tj. o 3,5 %	Snižování dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 39 515 tis. Kč, tj. 5,0 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 26 168 tis. Kč, tj. o 3,3 %
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – pronajimatelné nemovitosti na LV č 18327, k. ú. Kbely	Zvýšení dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 2 605 tis. Kč, tj. 5,2 % Snižování kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 2 265 tis. Kč, tj. o 4,5 %	Snižování dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 2 605 tis. Kč, tj. 5,2 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 2 084 tis. Kč, tj. o 4,2 %

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investiční majetek a majetek určený k prodeji – ostatní nemovitosti na LV č 72, k. ú. Kbely	Zvýšení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8 040 tis. Kč, tj. o 10,0 %	Snížení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu poklesu hodnoty o 8 040 tis. Kč, tj. o 10,0 %
Investiční majetek a majetek určený k prodeji –nemovitosti na LV č. 11166, k. ú. Letňany	Zvýšení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 3 418 tis. Kč, tj. o 10,0 %	Snížení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu poklesu hodnoty o 3 418 tis. Kč, tj. o 10,0 %
Investiční majetek a majetek určený k prodeji –nemovitosti na LV č. 18327, k. ú. Libeň	Zvýšení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 10 014 tis. Kč, tj. o 10,0 %	Snížení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu poklesu hodnoty o 10 014 tis. Kč, tj. o 10,0 %
Investice do podniků pod společným vlivem – 50% podíl ve společnosti Prague North Enterprise a.s.	Zvýšení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 12 660 tis. Kč, tj. o 8,25 %	Snížení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 12 659 tis. Kč, tj. o 8,25 %
Investice do podniků pod společným vlivem – 100% podíl ve společnosti Nové Kbely a.s..	Zvýšení hodnoty pohledávky o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 62 tis. Kč, tj. o 3,4 %	Snížení hodnoty pohledávky o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 62 tis. Kč, tj. o 3,4 %
Poskytnuté půjčky - Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 257 tis. Kč, tj. o 0,9 %	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 253 tis. Kč, tj. o 0,8 %
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva – pohledávka ASTRON print, s.r.o.	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 13 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 13 tis. Kč, tj. o 0,9 %
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 1	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 44 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 45 tis. Kč, tj. o 1,0 %
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 2	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 107 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 109 tis. Kč, tj. o 1,0 %
Přijaté půjčky a úvěry – OR Holding 3	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 267 tis. Kč, tj. o 4,6 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 283 tis. Kč, tj. o 4,9 %
Přijaté půjčky a úvěry – Park Kbely s.r.o.	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 59 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 60 tis. Kč, tj. o 1,0 %

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Přijaté půjčky a úvěry – Alan Gutl	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 363 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 370 tis. Kč, tj. o 1,0 %
Přijaté půjčky a úvěry – Vinohrady Investment	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 812 tis. Kč, tj. o 4,6 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 257 tis. Kč, tj. o 4,9 %
Přijaté půjčky a úvěry – Jiřina Šetková	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 39 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 40 tis. Kč, tj. o 1,0 %
Přijaté půjčky a úvěry – Eugen Roden	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 17 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 17 tis. Kč, tj. o 1,0 %
Přijaté půjčky a úvěry – Olperer s.r.o.	Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 23 tis. Kč, tj. o 1,0 %	Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 23 tis. Kč, tj. o 1,0 %

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

tis. Kč	31.12.2025		
	Podíly v ovládaných osobách	Pohledávky vůči maj. účastem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	79 250	32 977	112 227
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-2 566	- 244	-2 810
Nákupy	2 000	0	2 000
Prodeje	0	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-188	0	-188
Emise	0	0	0
Splacení	0	0	0
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	78 496	32 733	111 229

32. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

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

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

Ostatní

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

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

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

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

Koncem února roku 2026 došlo k eskalaci konfliktu na Blízkém východě, která přispěla ke zvýšení geopolitické nejistoty v globálním měřítku. Tato eskalace se promítla zejména do kolísání cen energií a vybraných komodit a zvýšila volatilitu na finančních trzích. Přestože přímý dopad těchto událostí na českou ekonomiku zatím zůstává omezený, nelze vyloučit nepřímé efekty prostřednictvím zahraničního obchodu, investiční aktivity a cenových tlaků, zejména v případě dalšího zhoršení geopolitické situace.


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

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

33. Následné události

Do data vyhotovení této účetní závěrky zprávy nedošlo k žádným významným událostem, které by měly vliv na sestavení hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2026



Maloja Investment SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Marta Čtvrtníčková

Zpráva auditora