



# Výroční finanční zpráva podfondu

Natland RE Development podfond  
za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## Obsah

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Použité zkratky .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5         |
| <b>1. Základní údaje o Podfondu .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>7</b>  |
| a) Údaje o cenných papírech Podfondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7         |
| <b>2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>10</b> |
| a) Přehled investiční činnosti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10        |
| b) Finanční přehled.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11        |
| c) Přehled portfolia Podfondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11        |
| d) Významné majetkové účasti.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12        |
| e) Přehled výsledků Podfondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 14        |
| f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15        |
| g) Zdroje kapitálu Podfondu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15        |
| h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....            | 16        |
| i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....                                                                                                                                                                           | 16        |
| <b>3. Výroční zpráva.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>21</b> |
| a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....                                              | 21        |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                              | 21        |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 23        |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) ..                                                                                                                                                                                                                           | 23        |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                          | 23        |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                                | 23        |
| g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....                                                                                                                                                                           | 23        |
| h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) ..... | 23        |
| i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....                                                                                                                    | 24        |
| j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....                                                                                | 24        |
| k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)....                   | 24        |
| l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....  | 24        |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| m)        | Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) ..... | 25        |
| n)        | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 25        |
| o)        | Údaje o skutečně 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. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25        |
| p)        | Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 26        |
| q)        | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....                                                                                                | 26        |
| r)        | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....                                                                                                                                                                                                                                                               | 27        |
| <b>4.</b> | <b>Výkaz o řízení a správě Fondu.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>28</b> |
| a)        | Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 28        |
| b)        | Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28        |
| c)        | Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 29        |
| d)        | Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 32        |
| e)        | Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 34        |
| f)        | Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 34        |
| g)        | Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34        |
| h)        | Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35        |
| i)        | Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35        |
| j)        | Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35        |
| k)        | Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| l)        | Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 36        |
| m)        | Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| n)        | Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| o)        | Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 37        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| p)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) .....                             | 37        |
| q)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) ..... | 37        |
| r)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Alternativní výkonnostní ukazatele .....                                                                                                                                                                                                                | 37        |
| <b>5.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Prohlášení oprávněných osob Fondu .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>38</b> |
| <b>6.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Přílohy .....</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>39</b> |
| Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) ..... |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |

## Použité zkratky

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AIFMR                    | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů                                                 |
| AVANT IS                 | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4                                                                                                                                                                                                                                             |
| BCPP                     | Burza cenných papírů Praha, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ČNB                      | Česká národní banka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fond                     | Natland Real Estate SICAV, a.s., IČO: 241 30 249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                       |
| IAS/IFRS                 | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fondový kapitál          | Hodnota majetku v podfondech snižená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondů představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.  |
| ISIN                     | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů                                                                                                                                                                                                                                                      |
| LEI                      | Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )                                              |
| Nařízení o prospektu     | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a ruší nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ostatní jmění            | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF                                                                                                                                                                                                                       |
| OZ                       | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Podfond                  | Podfond vytvořený Fondem s názvem „Natland RE Development podfond“, NID: 75163446                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Transparenční směrnice   | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů                                                          |
| VoBÚP                    | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                             |

|                         |                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vyhláška o ochraně trhu | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů                       |
| Výroční zpráva          | Tato výroční zpráva                                                                                                          |
| Účetní období           | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025                                                                                         |
| ZISIF                   | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                     |
| ZoA                     | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů                                                             |
| ZOK                     | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ                     | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů                                                            |
| ZPKT                    | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů                                         |

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční pozici (rozvaze), výkazu o úplném výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Podfond je sestavena Výroční zpráva.

## 1. Základní údaje o Podfondu

|                                  |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název Podfondu                   | Natland RE Development podfond                                                                                                                       |
| Sídlo                            | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                      |
| NID                              | 75163446                                                                                                                                             |
| Vznik Podfondu:                  | 01. 07. 2022                                                                                                                                         |
| Doba trvání Podfondu             | doba neurčitá                                                                                                                                        |
| Typ Fondu a jeho právní forma    | Podfond fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem      |
| Právní režim                     | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice                                                                |
| Země sídla Fondu                 | Česká republika                                                                                                                                      |
| Telefonní číslo a webové stránky | +420 267 997 795, avantfunds.cz                                                                                                                      |
| Obhospodařovatel                 | AVANT IS                                                                                                                                             |
| Poznámka                         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |
| LEI Podfondu                     | 315700UEYNBFDO9A4339                                                                                                                                 |

## a) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Investiční akcie Prioritní CZK („IAPCZK“)

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podoba                                                                                                                                                                  | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.                                                      |
| Forma                                                                                                                                                                   | na jméno                                                                                                                                     |
| Jmenovitá hodnota                                                                                                                                                       | kusové                                                                                                                                       |
| Obchodovatelnost                                                                                                                                                        | Od 5. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením NATLAND IFPZK PIA. |
| Převoditelnost                                                                                                                                                          | volně převoditelné                                                                                                                           |
| ISIN                                                                                                                                                                    | CZ0008042801                                                                                                                                 |
| Počet akcií ke konci Účetního období                                                                                                                                    | 572 874 kusů                                                                                                                                 |
| Změny v Účetním období                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |
| Nově vydané                                                                                                                                                             | 34 199 ks v objemu 6 600 tis. Kč                                                                                                             |
| Odkoupené                                                                                                                                                               | 39 876 ks v objemu 7 456 tis. Kč                                                                                                             |
| <i>*Ke konci Účetního období došlo k odkupu nových Investičních akcií Prioritní CZK v objemu 39 tis. CZK, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy vypořádány.</i> |                                                                                                                                              |

## Investiční akcie Partnerská A CZK („PAACZK“)

|                                      |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Podoba                               | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS       |
| Forma                                | na jméno                                                      |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové                                                        |
| Obchodovatelnost                     | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu    |
| Převoditelnost                       | převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Fondu |
| ISIN                                 | CZ0008042090                                                  |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 3 419 024 kusů                                                |
| Změny v Účetním období               |                                                               |
| Nově vydané                          | 939 024 ks v objemu 210 310 tis. Kč                           |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |

## Investiční akcie CZK („IACZK“)

|                                           |                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Podoba                                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS       |
| Forma                                     | na jméno                                                      |
| Jmenovitá hodnota                         | kusové                                                        |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu    |
| Převoditelnost                            | převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Fondu |
| ISIN                                      | CZ1005200731                                                  |
| Počet akcií ke konci Účetního období      | 6 482 335 kusů                                                |
| Změny v Účetním období                    |                                                               |
| Nově vydané                               | 6 482 335 ks v objemu 6 500 tis. Kč                           |
| Odkoupené                                 | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |

## Investiční akcie EUR („IAEUR“)

|                                                                                                                                                             |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Podoba                                                                                                                                                      | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS       |
| Forma                                                                                                                                                       | na jméno                                                      |
| Jmenovitá hodnota                                                                                                                                           | kusové                                                        |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu                                                                                                                   | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu    |
| Převoditelnost                                                                                                                                              | převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Fondu |
| ISIN                                                                                                                                                        | CZ1005200749                                                  |
| Počet akcií ke konci Účetního období                                                                                                                        | 0 kusů                                                        |
| Změny v Účetním období                                                                                                                                      |                                                               |
| Nově vydané                                                                                                                                                 | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |
| Odkoupené                                                                                                                                                   | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |
| <i>*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Investičních akcií EUR v objemu 42 tis. EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.</i> |                                                               |

## Investiční akcie Partnerská B CZK („PABCZK“)

|                                           |                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Podoba                                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS       |
| Forma                                     | na jméno                                                      |
| Jmenovitá hodnota                         | kusové                                                        |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu+   |
| Převoditelnost                            | převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Fondu |
| ISIN                                      | CZ1005200756                                                  |
| Počet akcií ke konci Účetního období      | 100 000 kusů                                                  |
| Změny v Účetním období                    |                                                               |
| Nově vydané                               | 100 000 ks v objemu 100 tis. Kč                               |
| Odkoupené                                 | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |

## Investiční akcie Prioritní EUR („IAPEUR“)

|                                           |                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Podoba                                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS       |
| Forma                                     | na jméno                                                      |
| Jmenovitá hodnota                         | kusové                                                        |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu    |
| Převoditelnost                            | převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Fondu |
| ISIN                                      | CZ1005202224                                                  |
| Počet akcií ke konci Účetního období      | 5 050 000 kusů                                                |
| Změny v Účetním období                    |                                                               |
| Nově vydané                               | 5 050 000 ks v objemu 122 412 tis. Kč                         |
| Odkoupené                                 | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                       |

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfond, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondu.

#### Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na rozvíjení stávajících projektů a dále v průběhu období podfond rozšířil své portfolio o nové projektové společnosti zaměřené na rezidenční a polyfunkční development. Jedná se o společnosti Nad Parkem, s. r. o., GRIBALD s.r.o., REALITY INVEST, spol. s r.o. a Project Company Beta, s. r. o., ve kterých podfond získal 100% majetkovou účast, a dále o společnost Projekt Dukelská a.s., ve které podfond nabyt 50% podíl. Prostřednictvím těchto společností podfond získal pozemky určené k budoucímu rozvoji rezidenčních a smíšených projektů v Praze, Mladé Boleslavi, Králově Dvoře a Banské Bystrici.

#### Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období tak byly příjmy z poskytnutých úvěrů.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Podfond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neevduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Podfondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

**Od 5. 2. 2018 jsou Investiční akcie Prioritní CZK („IAPCZK“), přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.** Smyslem listingu investičních akcií Podfondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Podfondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Podfondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Podfondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na

5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Podfondu. Prodej investiční akcie akcionářem Podfondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Podfondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Podfond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Podfondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Podfondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Podfondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie).

## b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel             | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Dlouhodobá aktiva    | 1 437 886                             |
| Krátkodobá aktiva    | 551 640                               |
| <b>Aktiva celkem</b> | <b>1 989 526</b>                      |

| Ukazatel             | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál      | 1 106 993                             |
| Dlouhodobé závazky   | 605 048                               |
| Krátkodobé závazky   | 277 485                               |
| <b>Pasiva celkem</b> | <b>1 989 526</b>                      |

## c) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Ukazatel                | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|-----------|
| Celková aktiva Podfondu | 1 326 846                                             | 1 989 526                             | 100     | 49,94     |

| Ukazatel                    | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|-----------|
| Peněžní prostředky          | 161 666                                               | 94 315                                | 4,74    | -41,66    |
| Ostatní podíly              | 632 280                                               | 1 131 237                             | 56,87   | 78,91     |
| Podílové listy              | 0                                                     | 101 342                               | 5,09    | N/A       |
| Nemovitosti                 | 64 403                                                | 111 480                               | 5,60    | 73,10     |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 466 733                                               | 360 795                               | 18,13   | -22,70    |
| Ostatní majetek             | 1 764                                                 | 190 357                               | 9,56    | 10 691,21 |

#### Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

Podfond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Toto věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

#### d) Významné majetkové účasti

##### VILMOT s. r. o.

Společnost realizuje výstavbu a prodej rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích obsahující 43 bytových jednotek a 62 ks parkovacích stání.

- Projekt disponuje stavebním povolením
- Byla uzavřena Smlouva o dílo s generálním dodavatelem a je dokončována výstavba objektů.
- Aktuálně jsou uzavřeny smlouvy o Smlouvě budoucí kupní na 37 bytových jednotek, 2 nebytové jednotky, 40 sklepních kóje a 50 parkovacích stání.

##### BP Veleslavín, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Veleslavíně o rozloze 8.930 m<sup>2</sup>, na kterých hodlá vybudovat bytový dům s 88 byty, komerčními prostorami v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- Probíhá řízení o Povolení záměru.

##### PALIVA JS, s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Uhřetěvsi o rozloze 4.809 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 86 byty, komerčními prostorami v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- Probíhá řízení o Povolení záměru.

##### ClubHouse, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m<sup>2</sup> a hodlá na nich vybudovat 2 bytové domy s 43 byty a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné dvojdomy.

- Projekt disponuje Stavebním povolením na výstavbu souboru 7 rodinných domů, nicméně pro realizaci výše uvedeného záměru je potřeba stávající Stavební povolení změnit. Aktuálně tak probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, který je pro změnu Stavebního povolení nezbytný.

**Rezidence Kubištova s. r. o.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 55 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Podfond je 50 % vlastníkem této společnosti.

- Dne 25.6.2025 bylo vydáno Územního rozhodnutí.
- Probíhá řízení o vydání Stavebního povolení.

**Project Company Alfa, a. s.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 18.903 m<sup>2</sup>, na kterých má v úmyslu, ve spolupráci se společností Project Company Beta, s. r. o., vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra s 204 byty, komerčními plochami o výměře 6.579 m<sup>2</sup> a parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. Podfond je, na základě smlouvy, držitelem opčního práva opravňujícího jej k nákupu 100 % akcií společnosti.

- Byla vyhotovena „Studie vlivu záměru na životní prostředí“ tzv. EIA, jež je pro projekt zamýšleného rozsahu nezbytnou součástí řízení o vydání Stavebního povolení a je zpracovávána dokumentace pro další stupeň stavebního řízení.

**Project Company Beta, s. r. o.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 7.211 m<sup>2</sup>, na kterých má v úmyslu, ve spolupráci se společností Project Company Alfa, a. s., vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra se 156 byty, komerčními plochami o výměře 3.566 m<sup>2</sup> a parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. ). Podfond je 100 % vlastníkem této společnosti.

- Byla vyhotovena „Studie vlivu záměru na životní prostředí“ tzv. EIA, jež je pro projekt zamýšleného rozsahu nezbytnou součástí řízení o vydání Stavebního povolení a je zpracovávána dokumentace pro další stupeň stavebního řízení.

**BOCH Investment s.r.o.**

Společnost je vlastníkem celkem 63.270 m<sup>2</sup> pozemků v k. ú. Kročehlavy, které jsou územním plánem města Kladna určeny k obytné výstavbě. Dle schválené urbanistické studie plánuje společnost v daném území vybudovat celkem 704 bytů včetně příslušenství a nezbytné infrastruktury. Projekt je rozdělen na 5 fází ve 2 etapách. Podfond je 100 % vlastníkem této společnosti.

- V prosinci 2024 byl schválen Stavební záměr na výstavbu 1. fáze zahrnující 107 bytů a nezbytné infrastruktury pro 1. etapu.
- Ve sledovaném období byla zahájena výstavba 1. Fáze projektu, obsahující 102 bytových jednotek, 123 parkovacích stání a 102 sklepních kójí.
- Aktuálně jsou uzavřeny smlouvy o Smlouvě budoucí kupní na 66 bytových jednotek, 59 sklepních kójí a 62 parkovacích stání.

**Nad Parkem, s. r. o.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 1.847 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 12 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Podfond tuto společnost ovládá prostřednictvím dceřiného SPV Lipenecký statek, a. s.

- Aktuálně probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, pro potřeby řízení o vydání Stavebního záměru.

**GRIBALD s.r.o.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Králově Dvoře – Počaplich o rozloze 56.598 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje výstavbu nízkopodlažních rezidenčních objektů s předpokládanou obytnou plochou 15.500 m<sup>2</sup>. Podfond je 100 % vlastníkem této společnosti.

- Aktuálně byla zpracována ověřovací studie pro projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy.

**Projekt Dukelská a.s.**

Společnost je vlastníkem pozemků v Mladé Boleslavi o rozloze 40.225 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje výstavbu devíti, převážně rezidenčních objektů s plánovanou obytnou plochou 99.515 m<sup>2</sup> s doplňkovou nebytovou funkcí o výměře 14.177 m<sup>2</sup>. Podfond je 50 % vlastníkem této společnosti.

- Aktuálně je zpracována ověřovací studie pro projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy.

**e) Přehled výsledků Podfondu**

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel                                   | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl    | změna v %     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|---------------|
| Výnosy z přijatých úroků                   | 28 357                                                | 28 513                                | 17,76      | 0,55          |
| Nerealizované výnosy (z přecenění majetku) | 9 950                                                 | 119 488                               | 74,44      | 1 100,88      |
| Výnosy z podílů na zisku                   | 97 000                                                | 11 000                                | 6,85       | -88,66        |
| Ostatní výnosy                             | 90                                                    | 1 511                                 | 0,94       | 1 578,89      |
| Výnosy celkem                              | 135 397                                               | 160 512                               | 100        | 18,55         |
| Správní náklady                            | 40 850                                                | 17 960                                | 25,77      | -56,03        |
| Náklady na úroky dluhopisů a půjček        | 43 545                                                | 48 787                                | 70,01      | 12,04         |
| Ostatní náklady                            | 15 288                                                | 2 941                                 | 4,22       | -80,76        |
| Náklady celkem                             | 99 683                                                | 69 688                                | 100        | -30,09        |
| <b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>       | <b>35 714</b>                                         | <b>90 824</b>                         | <b>N/A</b> | <b>154,31</b> |

**Komentář k přehledu výsledků**

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou podíly na zisku, nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu a také výnosové úroky z poskytnutých půjček.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu.

## f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

## Hlavní finanční ukazatelé

| Ukazatel                                              | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v % |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| NAV (v souladu se ZISIF)                              | 674 235 tis. Kč                                       | 1 106 993 tis. Kč                     | 64,19     |
| Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv                | 173 %                                                 | 171 %                                 | -1,00     |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková            | 197 %                                                 | 180 %                                 | -9,00     |
| Nové investice (úpis)                                 | 4 850 tis. Kč                                         | 345 822 tis. Kč                       | 7 030,35  |
| Ukončené investice (odkupy)                           | 25 130 tis. Kč                                        | 7 456 tis. Kč                         | -70,33    |
| Čistý zisk                                            | 35 714 tis. Kč                                        | 90 824 tis. Kč                        | 154,31    |
| Hodnota Investiční akcie Prioritní akcie CZK (IAPCZK) | 187,5993 Kč                                           | 202,8418 Kč                           | 8,13      |
| Hodnota Investiční akcie CZK (IACZK)                  | 0 Kč                                                  | 1,0175 Kč                             | N/A       |
| Hodnota Investiční akcie Partnerská A CZK (PAACZK)    | 228,1032 Kč                                           | 250,9474 Kč                           | 10,01     |
| Hodnota Investiční akcie Partnerská B CZK (PABCZK)    | 0,000 Kč                                              | 12,6585 Kč                            | N/A       |
| Hodnota Investiční akcie Prioritní EUR (IAPEUR)       | 0,0000 EUR                                            | 1,0204 EUR                            | N/A       |

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

## g) Zdroje kapitálu Podfondu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál                      | 1 106 993                             |
| Cizí zdroje                          | 882 533                               |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Krátkodobé závazky                   | 277 485                               |

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních

akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování jsou především z emise akcií a emise dluhopisů.

#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

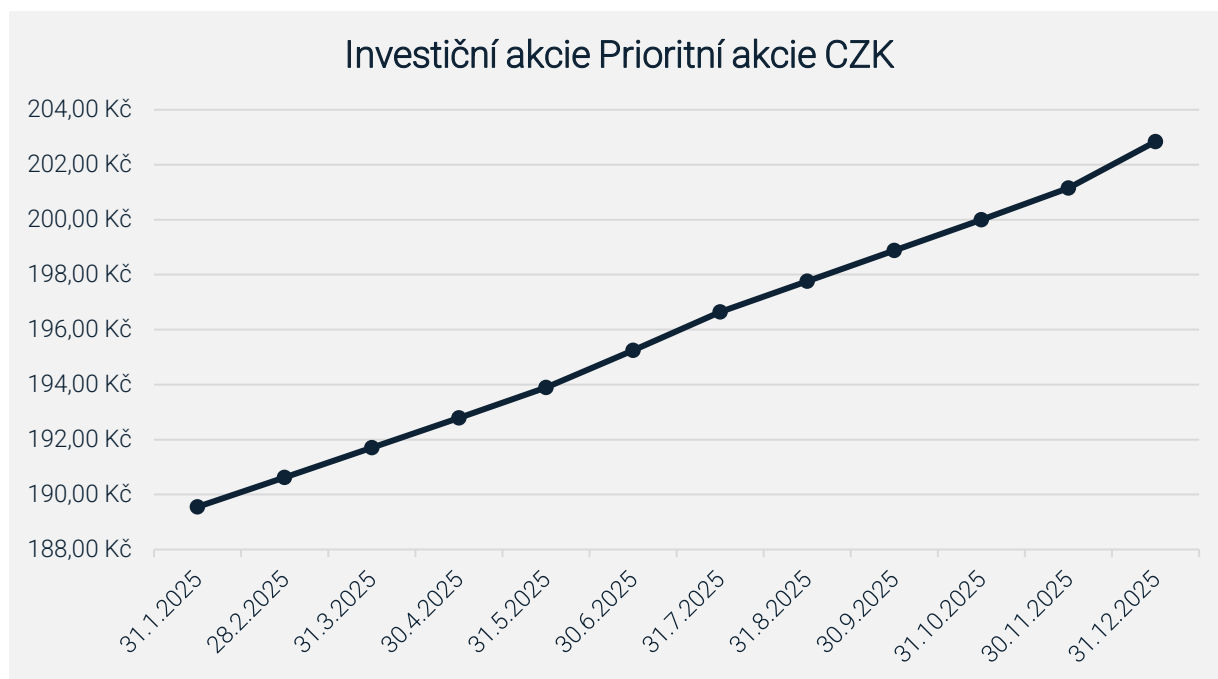
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fond není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

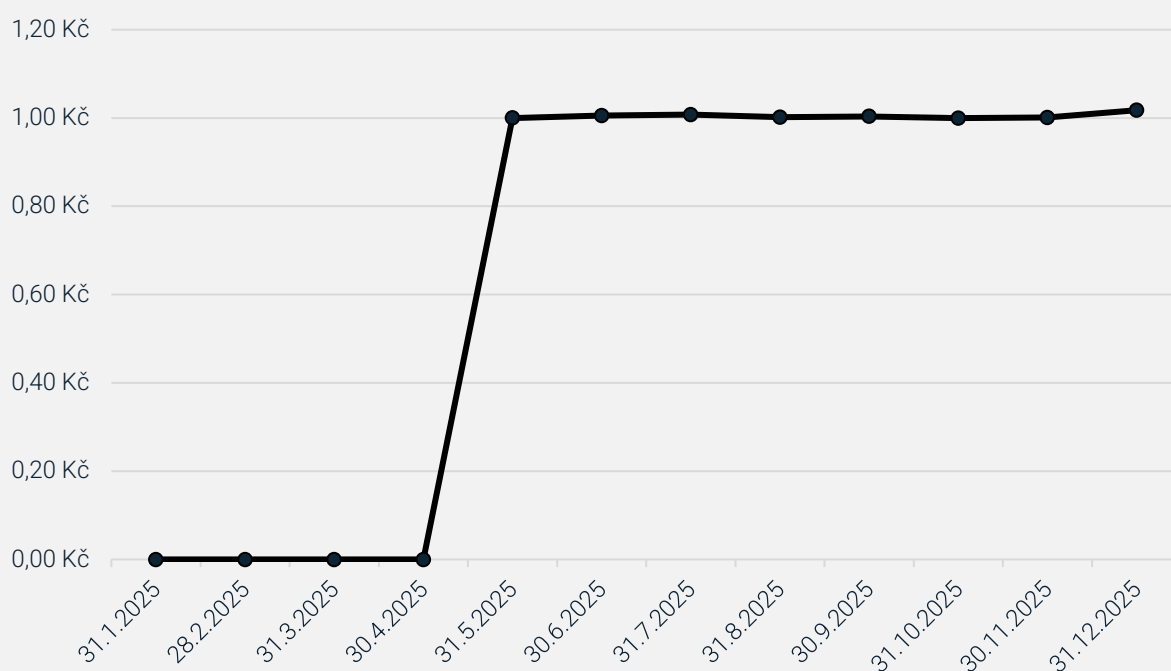
- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm.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

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

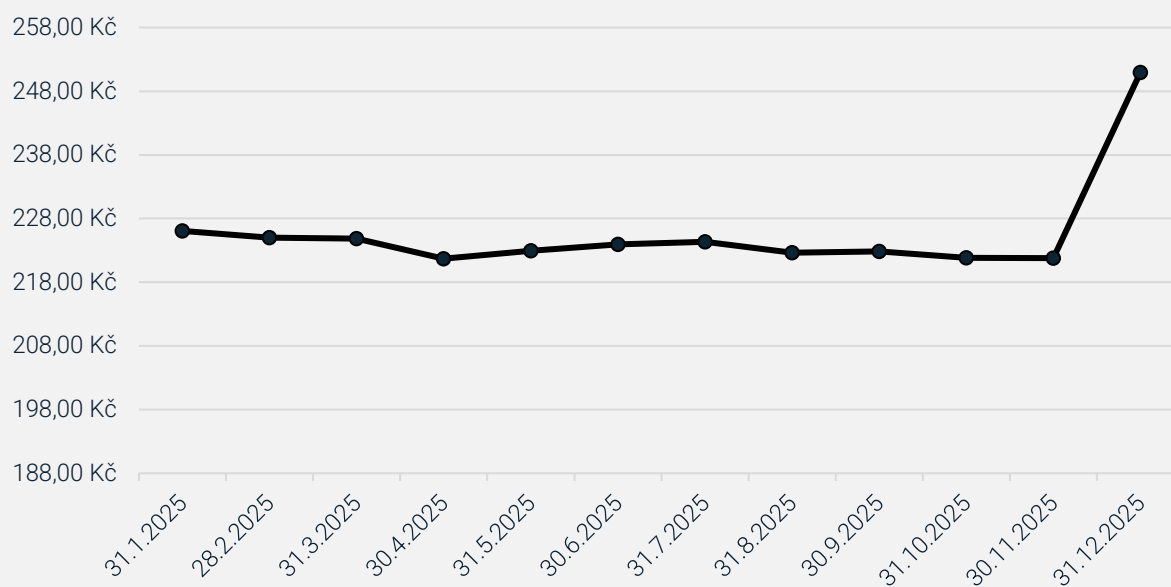
- i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)

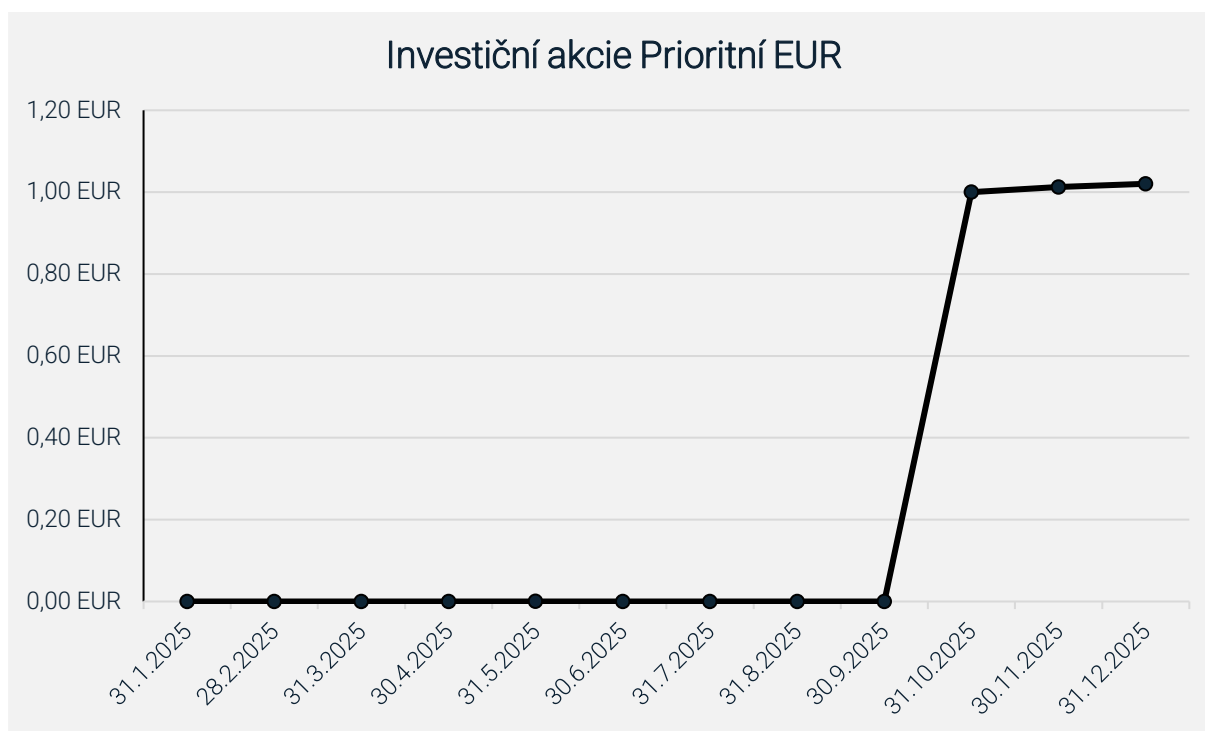
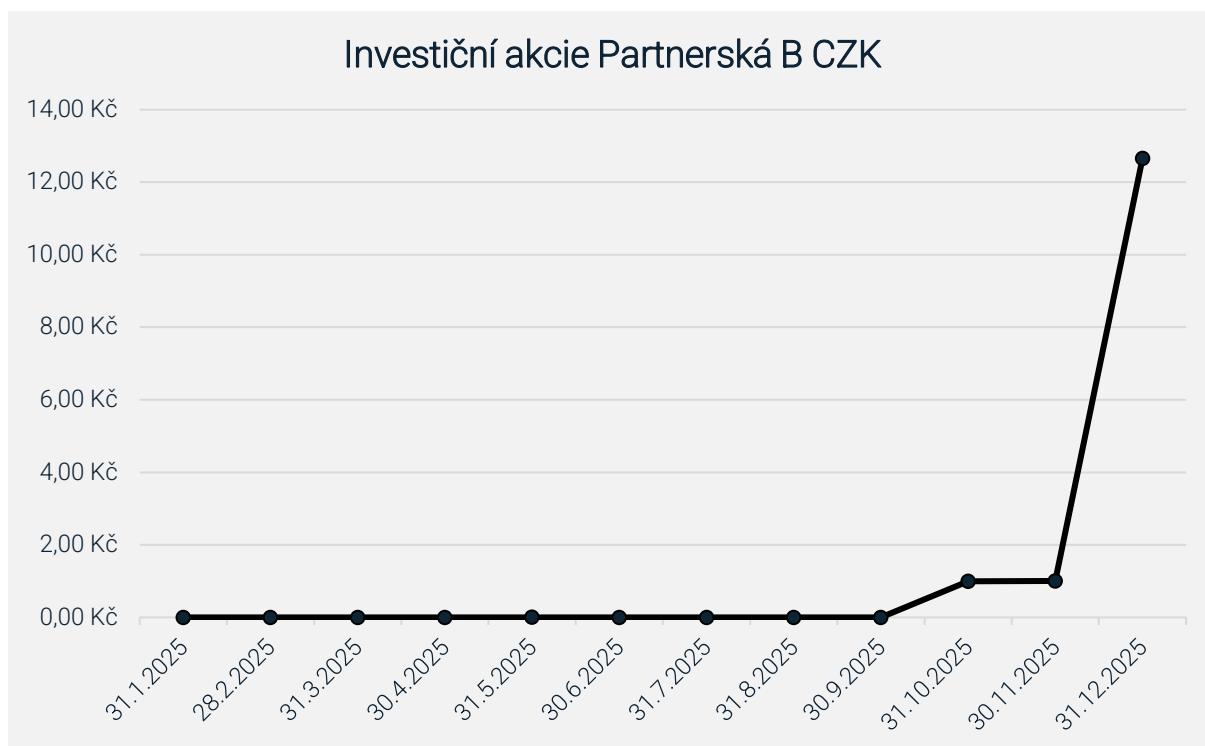


## Investiční akcie CZK



## Investiční akcie Partnerská A CZK





Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

#### Charakter Podfondu

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 2 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí a dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Na základě aktuálních ekonomických predikcí lze očekávat, že s ohledem na výhled snižování úrokových sazeb nedojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů. Naopak, postupné uvolňování měnové politiky může vést k růstu reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfolio Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfolio. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Podfondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Podfondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfolio.

Podfond drží část portfolio v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Podfond realizoval ztrátu.

Podfond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

### Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfolio Podfondu.

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Podfond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Podfondu je dostatečně likvidní.

Podfond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Podfondu.

Investiční strategie Podfondu je spojena s nižší úrovní rizika a Podfond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfolio Podfondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Podfond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Podfond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Podfond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Podfond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

## Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Podfonde však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

## Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Podfonde

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (geopolitika, energie, obchodní politika). Vliv na hospodaření Fondu se projevuje především prostřednictvím změn reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, dále skrze dostupnost, cenu a podmínky financování i investiční sentiment

## Vývoj v roce 2025

Rok 2025 byl charakterizován stabilizací inflace v blízkosti inflačního cíle ČNB, růstem reálných mezd a obnovením části domácí poptávky. Podle ČSU dosáhla **průměrná roční míra inflace v roce 2025 hodnoty 2,5 %**, přičemž ceny zboží rostly výrazně pomaleji (+1,1 %) než ceny služeb (+4,7 %), což ukazuje na setrvačnost cenové dynamiky ve službách.

Měnová politika ČNB v průběhu roku 2025 reagovala na stabilizaci inflace i na strukturu inflačních tlaků a postupně se posunula k vyčkávacímu přístupu. Konec roku 2025 a začátek roku 2026 tak vstupují do období, kdy trh pracuje více se scénářem stabilních sazeb než s výrazným dalším poklesem.

## Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírážek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.

Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s okupací Ukrajiny čelit:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

## Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfonde však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Podfonde je zajištěna, neboť velká část majetku Podfonde je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

### 3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu v měsíci březnu k vypořádání převodu cenných papírů v pořizovací ceně 7 167 600,98 EUR. Fond tak přeúčtoval pohledávku ze smlouvy o úpisu a vypořádal závazek z titulu emise cenných papírů podfondu.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

#### Makroekonomický výhled na horizontu roku 2026

##### Základní rámec

Makroekonomický výhled pro rok 2026 napříč relevantními institucemi předpokládá růst české ekonomiky poblíž potenciálu, inflační prostředí v blízkosti 2% cíle ČNB a spíše stabilní domácí úrokové sazby (s tím, že významná nejistota zůstává v zahraničí a v obchodní politice).

- ČNB uvádí růst ekonomiky 2,4 % a inflaci v roce 2026 v blízkosti 2% cíle; růst má být tažen soukromou spotřebou se silnou dynamikou mezd a postupně i investicemi (Česká ekonomika na prahu roku 2026; Jakub Seidler; 14.1.2026)
- OECD ve svém ekonomickém výhledu (Economic Outlook; 2.12.2025) uvádí pro rok 2026 růst ekonomiky ČR o 2 %; hlavním motorem má zůstat soukromá spotřeba a investice podpořené prostředky z programu Národního plánu obnovy (realizace programu NextGenerationEU) do konce roku 2026; exporty mohou být tlumeny i obchodními restrikcemi.
- Evropská komise ve svém podzimním výhledu (Autumn Forecast; 17.11.2025) očekává v roce 2026 růst ekonomiky ČR o 1,9 % a zdůrazňuje tah spotřeby domácností a potenciálně negativní příspěvek čistého exportu.
- Ministerstvo financí ČR v makroekonomické predikci (6.11.2025) pro rok 2026 pracuje s průměrnou inflací 2,3 % a uvádí konsenzuální očekávání růstu HDP kolem 2,1 %.

##### Kurz CZK/EUR

Kurz koruny zůstane v roce 2026 pravděpodobně citlivý na globální sentiment a na vývoj úrokového diferenciálu. Domácí fundamenty (inlace blízko cíle ČNB, opatrná měnová politika) mohou být podpůrné, avšak v epizodách vyšší rizikové averze může koruna oslabovat.

##### Energie a komodity

Ceny energií a komodit mohou působit na hospodaření Fondu nepřímo přes inflaci, nákladovost majetkových účastí a protistran, solventnost dlužníků a investiční sentiment. Pro rok 2026 existuje scénář spíše umírněných cen ropy, avšak s možnými krátkodobými výkyvy v důsledku geopolitického vývoje. Americký úřad pro energetické informace (EIA) ve svém krátkodobém výhledu (STEO, leden 2026) uvádí pro rok 2026 průměrnou cenu ropy Brent kolem 56 USD/barel (pokles oproti roku 2025) při předpokladu přebytku nabídky nad poptávkou.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

##### Úvěry a pohledávky

- **Kvalita portfolia:** V prostředí stabilizované inflace a pokračující dynamiky mezd je základní scénář pro domácí sektor příznivější než v období inflační vlny. Zároveň však může přetrvávat tlak u citlivých dlužníků, zejména pokud je zatěžují náklady služeb a bydlení (setrvačnost cen služeb potvrzuje ČSÚ).
- **Oceňování na reálnou hodnotu:** Stabilizace bezrizikových sazeb podporuje vyšší současnou hodnotu budoucích peněžních toků, nicméně rozhodující zůstává kreditní marže a pravděpodobnost selhání dlužníků – obojí je individuální dle dlužníka a zajištění.

- **Makro rizika:** Evropská komise ve svém Ekonomickém výhledu pro Česko (17.11.2025) upozorňuje na negativní vliv čistého exportu v roce 2026 a OECD zmiňuje vliv obchodních restrikcí na růst exportu – to může být relevantní pro část firemních dlužníků.

**Hlavní rizika:** zhoršení cash-flow vybraných dlužníků, koncentrace, vymahatelnost, růst kreditní marže při zhoršení sentimentu.

#### Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- **Ocenění majetkových účastí** bude v roce 2026 pod vlivem dvou vlivů: 1) diskontní sazby (bezriziková + riziková přírážka) a 2) fundamentu firem (tržby, EBITDA, cash flow, marže). Stablnější sazby snižují riziko dalšího růstu diskontů, ale nejdůležitější zůstává individuální výkonnost společností.
- Individuální situace jednotlivých majetkových účastí bude pro jejich ocenění zásadní a bude silně ovlivněna jejich finančními parametry. Zejména schopnost růstu tržeb a EBITDA a schopnost generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementu firem.
- **Odvětvová selektivita:** Evropská komise (Ekonomický výhled pro Česko; 17.11.2025) a OECD upozorňují na tlumení exportů obchodními restrikcemi a vnějšími podmínkami – dopady mohou být asymetrické podle sektorů a exportní expozice, proto je nutné pracovat s individuálním posouzením.

**Hlavní rizika:** tlak na marže (mzdy/služby), exportní cyklus, refinancování, regulatorní změny.

#### Scénáře vývoje pro rok 2026 (základní vs nepříznivý)

##### Základní scénář (nejpravděpodobnější)

- **HDP ČR:** růst poblíž potenciálu (cca 2 %) – v rozmezí výhledů ČNB/OECD/EK/MFČR.
- **Inflace:** poblíž 2% cíle, s vyšší setrvačností služeb.
- **Sazby:** spíše stabilní, opatrná měnová politika.
- **Měnový vývoj CZK/EUR:** stabilní až mírně posilující koruna při příznivých domácích fundamentech, s citlivostí na globální sentiment.
- **Energie:** umírněné ceny ropy (EIA cca 56 USD/barel Brent), s možnými výkyvy kvůli geopolitice.

**Dopad do aktiv:** stabilnější diskonty, selektivní zlepšování u nemovitostních projektů a majetkových účastí (private equity) dle kvality cash-flow; u dluhopisů převaha „carry“ prostředí; u úvěrů stabilita s individuálními riziky; u akcií vyšší citlivost na sentiment.

##### Nepříznivý scénář (materiální rizika)

- **Externí šok / obchodní bariéry / slabší Německo:** tlumí exporty a investice, zhoršení firemní ziskovosti, růst rizikové averze. EK i OECD explicitně pracují s negativním vlivem tarifů/obchodních restrikcí na exportní vývoj.
- **Risk-off na trzích:** růst kreditních spreadů, zhoršení refinancování a tlak na reálné hodnoty rizikových aktiv.
- **Měnový vývoj:** koruna může v risk-off epizodě oslabit (vazba na globální sentiment zmiňována v komentářích trhu).
- **Energie:** geopolitická eskalace může krátkodobě vyvolat cenové skoky (přestože základní scénář EIA je spíše umírněný).

**Dopad do aktiv:** růst diskontů a kreditních marží; tlak na valuace nemovitostí a private equity u aktiv s horší kvalitou cash-flow; zhoršení podílu NPL u citlivých dlužníků; vyšší volatilita akcií.

#### Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem zejména:

- **Obchodní politika a celní tarify:** možný dopad do exportů, investic a sentimentu (EK/OECD).

- **Externí poptávka (EU/Německo) a otevřenost ekonomiky:** citlivost na vnější šoky, zejména v průmyslu.
- **Setrvačnost inflace ve službách:** riziko delší stability sazeb a dopad do diskontů (ČSÚ; ČNB).
- **Geopolitická situace:** dopad na energie, logistiku a rizikové přírážky; možnost skokových změn sentimentu.
- **Finanční podmínky a kreditní přírážky:** případné zhoršení dostupnosti financování a růst kreditních marží s dopadem na reálnou hodnotu aktiv a závazků.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu výše uvedených předpokladů a rizik na tuzemskou i globální ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit dopad výše uvedených scénářů a rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

**d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období ndržel Fond, Podfond, ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

**g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfonde standardní činnost dle statutu Podfonde. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

**h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bc. Luděk Kyprý                                               |
| Další identifikační údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | datum narození: 2.8.1989<br>bytem: č.p. 75, Křelovice, 330 36 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:<br>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1. 1. 2025 - 30. 9. 2025                                      |
| Vystudoval ZČU v Plzni, obor podniková ekonomika a management. Od roku 2011 pracoval pro významné značky jakými jsou Česká spořitelna, OK Group. Má více než 5 let zkušeností z korporátního financování a financování developerských projektů, 6 let z oblasti finančního poradenství a pojišťovnictví. Od roku 2024 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů. |                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Matěj Tomsa                                                      |
| Další identifikační údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | datum narození: 1.7.1993<br>bytem: Terronská 2106, 511 01 TURNOV |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:<br>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. 10. 2025 - 31. 12. 2025                                       |
| Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, kde získal inženýrský titul v oboru management. Portfolio manažer má profesní zkušenosti v oblasti auditu, transakčního poradenství a finančního reportingu. Více než čtyři roky se věnoval auditu finančních institucí, zejména bank, pojišťoven a investičních fondů. Tři roky pracoval ve společnosti Mazars, kde se zabýval auditem subjektů finančního trhu a ověřováním účetních závěrek dle mezinárodních účetních standardů. Následně pracoval dva roky v oblasti fúzí a akvizic (M&A) ve společnosti Deloitte, kde se podílel na transakčním poradenství, finančním modelování a implementaci účetního standardu IFRS 17 pro tuzemskou pojišťovnu. V dalším období se po dobu dvou let věnoval auditorské činnosti se zaměřením především na společnosti působící v oblasti informačních technologií, těžebního průmyslu, pojišťovací makléře a fondy kvalifikovaných investorů (FKI). |                                                                  |

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

|                                    |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Název                              | Česká spořitelna, a.s.                   |
| IČO                                | 452 44 782                               |
| Sídlo                              | Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4 |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období                       |

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

- o) Údaje o skutečně 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. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

|                                             |                                      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 3 079 tis. Kč                        |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře      | 600 tis. Kč                          |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů  | 44 tis. Kč                           |
| Úplata administrátora                       | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce                    | 0 tis. Kč                            |
| Úplata auditora                             | 880 tis. Kč                          |
| Údaje o dalších nákladech či daních         |                                      |
| Znalecké posudky                            | 1 383 tis. Kč                        |
| Opravy majetku                              | 56 tis. Kč                           |
| Právní a notářské služby                    | 438 tis. Kč                          |
| Poradenství a konzultace                    | 9 207 tis. Kč                        |
| Ostatní správní náklady                     | 360 tis. Kč                          |
| Ostatní daně a poplatky                     | 139 tis. Kč                          |
| Propagace a reklama                         | 573 tis. Kč                          |
| Odměna za úpis a správu dluhopisů           | 1 201 tis. Kč                        |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období s účinností od 1. 4. 2025 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- formální úprava statutu,
- změna názvu Podfondu na Natland RE Development podfond,
- změna počtu členů Investičního výboru z 4 na 6,
- změna názvů Investičních akcií:
  - PIA na Investiční akcie Prioritní CZK a,
  - VIA na Investiční akcie Partnerská A CZK
- zavedení nových tříd investičních akcií:
  - Investiční akcie CZK
  - Investiční akcie EUR
  - Investiční akcie Partnerská B CZK
- úprava ustanovení k odkupům jednotlivých tříd investičních akcií,
- úprava ustanovení k výstupním poplatkům,
- úprava úplat Investiční společnosti,
- změna distribučního mechanismu.

V průběhu Účetního období s účinností od 9. 8. 2025 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- zavedení nové třídy investičních akcií s názvem Investiční akcie Prioritní EUR,
- úprava ustanovení k odkupům jednotlivých tříd investičních akcií,
- úprava ustanovení k výstupním poplatkům,
- změna distribučního mechanismu.

V průběhu Účetního období s účinností od 19. 11. 2025 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- úprava ustanovení k odkupům jednotlivých tříd investičních akcií,

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

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem, a to ani na účet Podfondu.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Pevná složka odměn            | 903 377 Kč |
| Pohyblivá složka odměn        | 0 Kč       |
| Počet příjemců                | 103,9      |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč       |

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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Podfondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Podfondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Odměny vedoucích osob       | 69 324 Kč  |
| Počet příjemců              | 4,3        |
| Odměny ostatních pracovníků | 834 054 Kč |
| Počet příjemců              | 99,6       |

## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

### a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond i Podfond jsou řízeny a spravovány investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Podfondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči investorům Podfondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Podfondu, které by byly pro Podfond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

### b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Podfondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované v Podfondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Podfond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Podfondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – JCA consulting s.r.o., IČO: 275 92 901, sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Běluňská 306/49, PSČ 19300.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Podfondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Podfondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Podfondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Podfondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Podfondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Podfondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Podfondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

**c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)**

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

**Investiční akcie**

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

**Práva spojená s investičními akciemi**

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Fondového kapitálu příslušného podfondu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Fondovém kapitálu podfondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu a příslušného podfondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- b) právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- c) právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- d) právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- e) právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- f) právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- g) právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- h) právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- i) právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
- j) právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

### Nabývání investičních akcií

Investiční akcie může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) částku 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky podle ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF,
- b) částku 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF,
- c) částku 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 ZISIF,

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu minimálních investovaných částek je měnový kurz vyhlášený ČNB k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Investovaná částka v jiné měně, než v CZK bude přepočtena na CZK kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni Rozhodného období.

V případě nabízení investic do Fondu v jiném členském státě Evropské unie odpovídá výše minimální investované částky hodnotě vyžadované právními předpisy tohoto členského státu, minimálně však 50 000 EUR (padesát tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně.

Investice do Investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený od 0 % do 3 % z výše investice, a to dle příslušné Smlouvy o investici. Vstupní poplatek je příjmem Obhospodařovatele.

Fond emituje k Podfondu Investiční akcie za aktuální hodnotu Investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných Investorem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Podfondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Podfondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Podfondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

### Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Podfondu ve lhůtě:

- a) v případě Investičních akcií Třídy IAPCZK, PAACZK a/ nebo PABCZK
  - aa) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4 000 000 Kč (čtyři miliony korun českých);
  - ab) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4 000 000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých); a
  - ac) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých),
- b) v případě Investičních akcií Třídy IAPEUR
  - ba) do 12 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup,

- c) v případě všech ostatních Tříd Investičních akcií
- ca) 3 až 12 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup, a to dle preference Investora projevové v žádosti o odkoupení Investičních akcií s výjimkou vlastní-li Investor odkupované Investiční akcie alespoň pět let, kdy Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu Investičních akcií na účet Podfondu automaticky ve lhůtě třech měsíců od podání předmětné žádosti o odkup, nebude-li Investor výslovně požadovat odkoupení ve lhůtě delší (max. však v délce 12 měsíců).

přičemž k odkoupení Investičních akcií používá prostředky z Majetku Podfondu, který vznikl z investiční činnosti.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup.

V případě, kdy během účetního období Podfondu požádají o odkup Investoři, kteří vlastní Investiční akcie Tříd: Investiční akcie CZK, nebo Investiční akcie EUR o odkup některé z těchto Tříd Investičních akcií v objemu vyšším než 30 % Fondového kapitálu celého Podfondu, může být takovým Investorům poskytnuto nepeněžitě protiplnění odpovídající hodnotě odkupovaných Investičních akcií, a to až do výše 80 % hodnoty odkupovaných Investičních akcií; zbývajících 20 % hodnoty odkupovaných Investičních akcií pak bude těmto Investorům vyplaceno v souladu s čl. 13.38 tohoto Statutu. Nepeněžitě protiplnění ve smyslu tohoto článku Statutu bude obvykle představováno podílem na obchodní korporaci, hodnota jejíhož jmění bude pro potřeby takového vypořádání odkupu stanovena na základě znaleckého posudku.

### Výstupní poplatky

Pokud Smlouva o investici nestanoví jinak, aplikuje se na odkupy Investičních akcií výstupní poplatek (srážka), ve výši:

- a) v případě Investičních akcií Třídy IAPCZK a/ nebo PAACZK
- aa) 10 % z objemu odkupovaných Investičních akcií podání při žádosti o odkup ve lhůtě do 36 měsíců včetně ode dne nabytí Investiční akcie Investorem; a
- ab) 0 % z objemu odkupovaných Investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 36 ode dne nabytí Investiční akcie Investorem,
- b) v případě Investičních akcií Třídy IAPEUR
- ba) 25 % z objemu odkupovaných Investičních akcií podání při žádosti o odkup ve lhůtě do 5 let včetně ode dne nabytí Investiční akcie Investorem; a
- bb) 0 % z objemu odkupovaných Investičních akcií podání při žádosti o odkup po uplynutí 5 let ode dne nabytí Investiční akcie Investorem,
- c) v případě všech ostatních Tříd Investičních akcií
- ca) 25 % z objemu odkupovaných Investičních akcií, požádá-li Investor o jejich odkoupení ve lhůtě 3 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup;
- cb) 10 % z objemu odkupovaných Investičních akcií, požádá-li Investor o jejich odkoupení ve lhůtě 6 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup; a
- cc) 0 % z objemu odkupovaných Investičních akcií, požádá-li Investor o jejich odkoupení ve lhůtě 12 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup.

V případě Investičních akcií Třídy IAPEUR se k výše uvedenému (viz čl. 13.39 písm. ii) Statutu) vztahuje následující výjimka, spočívající v tom, že Investor vlastní-li Investiční akcie Třídy IAPEUR je po uplynutí 1 roku ode dne jejich nabytí, oprávněný jednou za období 12 po sobě jdoucích měsíců požádat o odkup Investičních akcií Třídy IAPEUR v max. hodnotě garantovaného výnosu 7 %, kdy v případě těchto odkupů bude výstupní poplatek 0 %.

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

**d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)**

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond, včetně jeho podfondů, jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu, včetně jeho podfondů. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu a jeho podfondů jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu a jeho podfondům.

**Statutární orgán**

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

## Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení          | JUDr. Petr Krátký                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Další identifikační údaje | datum narození: 4. 1. 1975<br>bytem: Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Období výkonu funkce      | celé Účetní období                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Znalosti a zkušenosti     | 2001 – titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice; 2003 – titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice; 2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha; 2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha. Před nástupem funkce portfolio manažera působil déle než 10 let ve sféře finančních institucí. Mj. Česká pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT IS, kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti. |

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

## Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

|                  |                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení | RNDr. Dušan Brabec (člen) (1.1.2025 – 30.12.2025) |
| Jméno a příjmení | Ing. Radim Horník (člen) (1.1.2025 – 30.12.2025)  |
| Jméno a příjmení | Mgr. Ing. Marek Jáč (předseda) (31.12.2025)       |
| Jméno a příjmení | Ing. Miloš Havránek (člen) (31.12.2025)           |
| Jméno a příjmení | Ing. Luboš Krůta (člen) (31.12.2025)              |

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze šesti členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu a jeho podfondů. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to pět členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

## Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Jméno a příjmení | Milan Khýn (1.1.2025 – 19.12.2025)    |
| Jméno a příjmení | David Manych (1.1.2025 – 1.4.2025)    |
| Jméno a příjmení | Tomáš Raška (1.4.2025 – 31.12.2025)   |
| Jméno a příjmení | Karel Týc (1.4.2025 – 31.12.2025)     |
| Jméno a příjmení | Tomáš Balvín (1.4.2025 – 31.12.2025)  |
| Jméno a příjmení | Libor Holík (19.12.2025 – 31.12.2025) |
| Jméno a příjmení | Luděk Kyprý (1.1.2025 – 1.10.2025)    |
| Jméno a příjmení | Matěj Tomsa (1.10.2025 – 31.12.2025)  |

**e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)**

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 60 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

V případě, kdy valná hromada hlasuje podle druhu akcií, postupuje se podle ust. § 162 ZISIF ve spojení s ust. § 417 ZOK, případně dalších ustanovení aplikovatelných právních předpisů, pokud stanovy v přípustném rozsahu nestanoví jinak. V takovém případě hlasují současně akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, i akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se kterými je pro tyto účely spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, a tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných akcionářů vlastnicích investiční akcie dle druhu akcií (většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu. Pokud se změna týká jen investičních akcií určité Třídy, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři vlastnicích investiční akcie příslušné Třídy. Pro vyloučení všech pochybností se postupuje i v případě, kdy valná hromada rozhoduje o změně stanov, která by ve svém důsledku znamenala změnu parametrů Distribučního poměru, včetně cílového poměru dle čl. 19.5 stanov, nebo jinou změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu Třídy investičních akcií vydávané k podfondu na Fondovém kapitálu podfondu nebo jejich vypuštění ze stanov. Takováto valná hromada rozhoduje tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných akcionářů vlastnicích investiční akcie dotčených Tříd (většina se počítá pro každou dotčenou Třidu investičních akcií zvlášť)

**f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)**

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

**g) Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)**

**Struktura vlastního (fondového) kapitálu Podfondu v tis. Kč**

| Položka vlastního (fondového) kapitálu                                             | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem                                                   | 674 235                                               | 1 106 993                             |
| Kapitálové fondy                                                                   | 26 481                                                | 364 773                               |
| Oceňovací rozdíly                                                                  | 28 399                                                | 31 028                                |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti | 583 641                                               | 620 368                               |
| Zisk nebo ztráta za účetní období                                                  | 35 714                                                | 90 824                                |

## Části fondového kapitálu Podfondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

| Cenný papír                                   | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem              | 674 235                                               | 1 106 993                             |
| Investiční akcie Prioritní akcie CZK (IAPCZK) | 108 539                                               | 116 203                               |
| Investiční akcie CZK (IACZK)                  | 0                                                     | 6 596                                 |
| Investiční akcie Partnerská A CZK (PAACZK)    | 565 696                                               | 857 995                               |
| Investiční akcie Partnerská B CZK (PABCZK)    | 0                                                     | 1 266                                 |
| Investiční akcie Prioritní EUR (IAPEUR)       | 0                                                     | 124 933                               |

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu ani Podfondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu a jím vytvořených podfondů může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet příslušného podfondu. Za peněžní částku došlou na účet podfondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií příslušného podfondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

## h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie Prioritní CZK jsou převoditelné bez omezení. Převod investičních akcií těch tříd, které nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu je omezen způsobem stanoveným ve statutu Podfondu a stanovách Fondu:

- k převodu **Investičních akcií Partnerských A CZK a Investičních akcií Partnerských akcií B CZK** je nutný předchozí písemný souhlas představenstva a dozorčí rady Společnosti
- k převodu **Investiční akcie Partnerská A CZK, Investiční akcie CZK a Investiční akcie EUR** je nezbytný předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu.

Investiční akcie Partnerské B CZK se neodkupují po dobu uvedenou ve statutu Podfondu.

## i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

| Vlastník podílu   | Výše podílu k poslednímu dni Účetního období |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Natland Group, SE | 100 %                                        |

## j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet příslušného podfondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

**k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)**

S investičními akciemi 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.

**l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Podfondu nebo hlasovacích práv.

**m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu podfondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel podfondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů podfondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastníků investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametru.

**n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu a jeho podfondů je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry jeho podfondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

#### r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. V příloze účetní závěrky Podfondu se jedná o položku Fondový kapitál dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 7.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Podfondu a NAV Podfondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Podfondu a NAV Podfondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

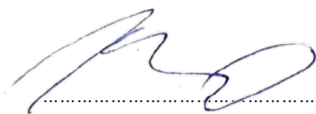
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Podfondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 6. 2026

Podpis:



## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu



## Zpráva nezávislého auditora

# Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

za ověřované období  
od 1.1.2025 do 31.12.2025

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

IČ podfondu: 75 16 34 46

IČ fondu: 24 13 02 49

Sídlo fondu: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma fondu: Akciová společnost

Spisová značka fondu: B 17277, rejstříkový soud v Praze

### TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79  
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: [audit@tpa-group.cz](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)  
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565  
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko  
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**  
A Baker Tilly  
Europe Alliance member

## **Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

### **Zpráva je určena akcionářům společnosti**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. k 31.12.2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

#### **Základ pro výrok**

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

#### **Hlavní záležitosti**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



### **Hodnota finančních investic**

Společnost vlastní obchodní podíly v jiných společnostech. Vzhledem k povaze účetní jednotky (Investiční jednotka dle IFRS 10) obchodní podíly v daných společnostech se přeceňují na reálnou hodnotu. Viz bod 4.5.1 a 5.1. přílohy v účetní závěrce.

Považujeme jejich ocenění za hlavní záležitost auditu.

### **Náš přístup:**

- Posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovednosti odhadců;
- Pochopení celého procesu oceňování a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají
- ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 evidovaných pozemků a budov, procento rozpracovanosti projektů, tržní cena za m2 bytů a pozemků v dané lokalitě a čase.
- obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce

---

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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



## **Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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

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



## **Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

### **Odpovědnost představenstva**

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

### **Odpovědnost auditora**

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



**Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

**Závěr**

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2025 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

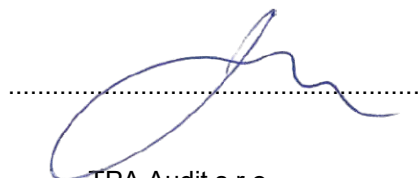
V Praze dne 8.7.2026



Auditor:

Ing. Pavel Pražák

číslo oprávnění 1968 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

## Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Účetní závěrka podfondu

Natland RE Development podfond za období od 1. 1. 2025 do 31.12. 2025

## Obsah

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Výkaz o finanční pozici (rozhoda).....                                                                                        | 5  |
| Výpočet fondového kapitálu Podfondu dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF).....                         | 7  |
| Výkaz o úplném výsledku.....                                                                                                  | 8  |
| Výkaz peněžních toků.....                                                                                                     | 9  |
| Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.....                                  | 10 |
| Komentář k účetním výkazům.....                                                                                               | 11 |
| 1. Všeobecné informace.....                                                                                                   | 11 |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....                                                                               | 14 |
| 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....                                                                             | 14 |
| 2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Podfondu .....                                           | 14 |
| 2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS .....                                                                               | 14 |
| 2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Podfondem použita..... | 14 |
| 3. Funkční a prezentační měna .....                                                                                           | 16 |
| 4. Používané účetní metody .....                                                                                              | 16 |
| 4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyb z předchozích období.....                                                    | 16 |
| 4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu.....                                                                                | 16 |
| 4.3. Transakce v cizí měně.....                                                                                               | 17 |
| 4.4. Zásoby.....                                                                                                              | 17 |
| 4.5. Finanční nástroje.....                                                                                                   | 18 |
| 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty .....                                                          | 19 |
| 4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky.....                                                                                        | 20 |
| 4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty.....                                                                                      | 21 |
| 4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě.....                                                                                | 21 |
| 4.5.5. Obchodní a jiné závazky.....                                                                                           | 21 |
| 4.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....                                           | 21 |
| 4.7. Rezervy.....                                                                                                             | 23 |
| 4.8. Daně ze zisku .....                                                                                                      | 23 |
| 4.9. Výnosy.....                                                                                                              | 24 |
| 4.9.1. Uznání výnosů.....                                                                                                     | 24 |
| 4.10. Přijaté zálohy od zákazníků .....                                                                                       | 25 |
| 4.11. Výpůjční náklady.....                                                                                                   | 25 |
| 5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....                                                       | 25 |
| 5.1. Podfond jako investiční jednotka .....                                                                                   | 25 |
| 5.2. Struktura účetních výkazů.....                                                                                           | 27 |
| 5.3. Ukazatel zisku na akcii .....                                                                                            | 27 |
| 6. Vykazování podle segmentů .....                                                                                            | 28 |



|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....</b>                                                           | <b>29</b> |
| 7.1. Finanční investice.....                                                                                  | 29        |
| 7.2. Podílové listy .....                                                                                     | 30        |
| 7.3. Poskytnuté úvěry.....                                                                                    | 31        |
| 7.4. Zásoby.....                                                                                              | 32        |
| 7.5. Obchodní a jiné pohledávky .....                                                                         | 33        |
| 7.6. Finanční aktivum-smluvní právo na přijetí CP .....                                                       | 33        |
| 7.7. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů.....                                                         | 33        |
| 7.8. Náklady a příjmy příštích období.....                                                                    | 33        |
| 7.9. Peníze.....                                                                                              | 33        |
| 7.10. Obchodní a jiné závazky.....                                                                            | 34        |
| 7.11. Emitované dluhopisy .....                                                                               | 34        |
| 7.12. Přijaté půjčky a úvěry .....                                                                            | 35        |
| 7.13. Výnosy a výdaje příštích období.....                                                                    | 35        |
| 7.14. Tvorba rezerv .....                                                                                     | 35        |
| 7.15. Závazek vypořádat nabytí cenných papírů .....                                                           | 35        |
| 7.16. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....                          | 35        |
| <b>8. Komentáře k výkazu o úplném výsledku.....</b>                                                           | <b>36</b> |
| 8.1. Ostatní služby .....                                                                                     | 36        |
| 8.2. Náklady na zaměstnance .....                                                                             | 37        |
| 8.3. Finanční výnosy a náklady.....                                                                           | 37        |
| 8.4. Ostatní výnosy a náklady .....                                                                           | 38        |
| 8.5. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv.....                                                                     | 38        |
| 8.6. Tvorba rezerv .....                                                                                      | 38        |
| 8.7. Výnosy z podílů na zisku.....                                                                            | 38        |
| 8.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů .....                                                           | 38        |
| 8.9. Daně z příjmů.....                                                                                       | 39        |
| <b>9. Řízení zdrojů financování.....</b>                                                                      | <b>40</b> |
| <b>10. Transakce se spřízněnými osobami .....</b>                                                             | <b>41</b> |
| <b>11. Odměny klíčového vedení.....</b>                                                                       | <b>43</b> |
| <b>12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....</b>                                                      | <b>43</b> |
| 12.1. Řízení rizik.....                                                                                       | 43        |
| 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....                                                             | 44        |
| 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....                    | 45        |
| 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....                                        | 45        |
| 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                      | 46        |
| 12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....                                      | 46        |
| 12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ..... | 47        |

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                                      | 47        |
| 12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                                     | 48        |
| 12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                                 | 48        |
| 12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....                          | 48        |
| 12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                         | 48        |
| 12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....             | 49        |
| 12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                | 49        |
| 12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                        | 49        |
| 12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                                   | 49        |
| 12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                 | 50        |
| 12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                       | 50        |
| 12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                                 | 50        |
| 12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ..... | 50        |
| 12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                  | 50        |
| 12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                           | 50        |
| 12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....             | 51        |
| 12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                          | 51        |
| 12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                              | 51        |
| 12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                     | 51        |
| 12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                                  | 51        |
| 12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika: .....                                                                              | 51        |
| <b>13. Podmíněná aktiva a závazky .....</b>                                                                                | <b>52</b> |
| <b>14. Události po rozvahovém dni .....</b>                                                                                | <b>53</b> |



## Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

| v tis. Kč                                                 | Pozn. | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-----------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                             |       |                  |                  |
| <b>AKTIVA - neinvestiční</b>                              |       |                  |                  |
| Peníze                                                    |       | -                | -                |
| Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem                     |       | -                | -                |
| <b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b> |       | -                | -                |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                                  |       |                  |                  |
| Finanční investice                                        | 7.1   | 1 131 237        | 632 280          |
| Podílové listy                                            | 7.2   | 101 342          | -                |
| Poskytnuté úvěry                                          | 7.3   | 204 032          | 278 718          |
| Odložená daňová pohledávka                                | 8.9   | 2 233            | 1 007            |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>                           |       | <b>1 438 844</b> | <b>912 005</b>   |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                                  |       |                  |                  |
| Poskytnuté úvěry                                          | 7.3   | 156 763          | 188 014          |
| Zásoby                                                    | 7.4   | 92 257           | 47 797           |
| Obchodní a jiné pohledávky                                | 7.5   | 826              | 1 030            |
| Finanční aktivum-smluvní právo na přijetí CP              | 7.6   | 187 899          | -                |
| Pohledávky z titulu daně z příjmu                         | 7.7   | -                | -                |
| Náklady příštích období                                   | 7.8   | 463              | 464              |
| Peníze                                                    | 7.9   | 94 315           | 161 666          |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                           |       | <b>532 523</b>   | <b>398 971</b>   |
| <b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>      |       | <b>1 971 367</b> | <b>1 310 976</b> |
| <b>AKTIVA celkem</b>                                      |       | <b>1 971 367</b> | <b>1 310 976</b> |



Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

| v tis. Kč                                                                                                 | Pozn. | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                                                                          |       |                  |                  |
| <b>Vlastní kapitál – neinvestiční</b>                                                                     |       |                  |                  |
| Vložený kapitál                                                                                           |       | -                | -                |
| Nerozdělené výsledky                                                                                      |       | -                | -                |
| <b>Vlastní kapitál – neinvestiční celkem</b>                                                              |       | -                | -                |
| <b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>                              |       | -                | -                |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                                                                 |       |                  |                  |
| Emitované dluhopisy                                                                                       | 7.11  | 605 048          | 606 335          |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                                                                          |       | <b>605 048</b>   | <b>606 335</b>   |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                                                                 |       |                  |                  |
| Obchodní a jiné závazky                                                                                   | 7.10  | 47 412           | 16 516           |
| Emitované dluhopisy                                                                                       | 7.11  | 28 288           | 28 288           |
| Přijaté půjčky a úvěry                                                                                    | 7.12  | 12 047           | -                |
| Výnosy a výdaje příštích období                                                                           | 7.13  | 237              | 300              |
| Rezervy                                                                                                   | 7.14  | 1 591            | 1 162            |
| Závazek vypořádat nabytí cenných papírů                                                                   | 7.15  | 187 899          | -                |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                                                                          |       | <b>277 473</b>   | <b>46 266</b>    |
| <b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b> |       | <b>882 521</b>   | <b>652 601</b>   |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>                          | 7.16  | <b>1 088 846</b> | <b>658 375</b>   |
| <b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>        |       | <b>1 971 367</b> | <b>1 310 976</b> |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                                                                   |       | <b>1 971 367</b> | <b>1 310 976</b> |



## Výpočet fondového kapitálu Podfondu dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)

|                                                                           |                  |                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 1 088 846        | 658 375        |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu                                        | 15 776           | 13 160         |
| Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady                                  | 0                | 0              |
| Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky                         | 3 446            | 3 446          |
| Odložená daň                                                              | -957             | -826           |
| Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie                               | -118             | 78             |
| <b>Fondový kapitál dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>                            | <b>1 106 993</b> | <b>674 234</b> |



## Výkaz o úplném výsledku

| v tis. Kč                                                                                                                           | Pozn. | 1/2025-<br>12/2025 | 1/2024-<br>12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                                                     |       | -                  | -                  |
| Tržby z prodeje bytových jednotek                                                                                                   |       | -                  | -                  |
| Náklady na prodané bytové jednotky                                                                                                  |       |                    |                    |
| Ostatní služby                                                                                                                      | 8.1   | -17 960            | -40 850            |
| Osobní náklady na zaměstnance                                                                                                       | 8.2   | -50                | -32                |
| Finanční výnosy                                                                                                                     | 8.3   | 30 023             | 28 357             |
| Finanční náklady                                                                                                                    | 8.3   | -50 743            | -43 564            |
| Ostatní výnosy                                                                                                                      | 8.4   | 1                  | 90                 |
| Ostatní náklady                                                                                                                     | 8.4   | -576               | -15 263            |
| Zisky/Ztráty ze snížení hodnoty aktiv                                                                                               | 8.5   | -                  | 11 468             |
| Tvorba rezerv                                                                                                                       | 8.6   | -429               | 33                 |
| Výnosy z podílů na zisku                                                                                                            | 8.8   | 11 000             | 97 000             |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů                                                                                            | 8.8   | 119 488            | 9 950              |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                                                                           |       | <b>90 754</b>      | <b>47 189</b>      |
| Daň ze zisku                                                                                                                        | 8.9   | 1 227              | -626               |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv<br/>připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b> |       | <b>91 981</b>      | <b>46 563</b>      |
| Ostatní úplný výsledek                                                                                                              |       |                    |                    |
| Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok                                                                                            |       |                    |                    |
| <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>                                                                                                |       | <b>91 981</b>      | <b>46 563</b>      |
| <b>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií<br/>s právem na odkup po zdanění</b>                          |       | <b>91 981</b>      | <b>46 563</b>      |
| <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>                                                                |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |



## Výkaz peněžních toků

| <i>v tis. Kč</i>                                                                         | Pozn.      | 1/2025-<br>12/2025 | 1/2024-<br>12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Peněžní tok z provozních činností</b>                                                 |            |                    |                    |
| Úpravy o:                                                                                |            |                    |                    |
| Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup |            | 91 981             | 46 563             |
| Daňový náklad                                                                            | 8.9        | -1 227             | 626                |
| Placené ostatní služby                                                                   | 8.2        | -17 960            | -50 603            |
| Úrokové náklady                                                                          | 8.3        | 50 743             | 43 564             |
| Úrokové výnosy                                                                           | 8.3        | -30 023            | -28 357            |
| Změny z přecenění na reálnou hodnotu                                                     | 8.8        | -119 488           | -9 950             |
| Tvorba opravných položek a rezerv                                                        | 7.13       | 366                | 162                |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek                                               | 7.5, 7.8   | -187 694           | -670               |
| Změna stavu zásob                                                                        | 7.4        | -44 460            | -23 386            |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků                                                  | 7.10, 7.13 | 228 196            | 7 335              |
| Zaplacené daně ze zisku                                                                  | 8.10       | -                  | -                  |
| Pořízení finančních investic                                                             | 7.1, 7.2   | -480 811           | -146 590           |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček                                                | 7.3        | 30 227             | 46 106             |
| Přijaté úroky                                                                            | 7.3        | 40 501             | -                  |
| Přijaté podíly na zisku                                                                  | 8.8        | 11 000             | 97 000             |
| <b>Čisté peníze z provozních činností</b>                                                |            | <b>-520 630</b>    | <b>-18 200</b>     |
| <b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>                                  |            |                    |                    |
| Změna stavu přijatých úvěrů                                                              |            | 12 047             | -                  |
| Emise investičních akcií                                                                 | 7.16       | 345 947            | 4 850              |
| Odkup investičních akcií                                                                 | 7.16       | -7 456             | -25 130            |
| Změna stavu dluhopisů                                                                    | 7.11       | 10 760             | 187 902            |
| Zaplacené úroky                                                                          | 8.9        | -                  | -                  |
| <b>Čisté peníze použité ve financování</b>                                               |            | <b>361 298</b>     | <b>167 622</b>     |
| <b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>                                       |            | <b>-67 351</b>     | <b>149 422</b>     |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>                                    |            | <b>161 666</b>     | <b>12 244</b>      |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>                                      | 7.9        | <b>94 315</b>      | <b>161 666</b>     |



## Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

| <i>v tis. Kč</i>                                                                                   | Pozn. | 1/2025-<br>12/2025 | 1/2024-<br>12/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií<br>k počátku období                                     |       | 658 375            | 632 092            |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií<br>k počátku období upravená                            |       | 658 375            | 632 092            |
| Příjem z vydaných investičních akcií                                                               | 7.16  | 345 947            | 4 850              |
| Splacení investičních akcií                                                                        | 7.16  | -7 457             | -25 130            |
| Výplata podílu na zisku                                                                            | 7.16  | -                  | -                  |
| <b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>                                      |       | <b>338 490</b>     | <b>-20 280</b>     |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií<br>s právem na odkup po zdanění |       | 91 981             | 46 563             |
| Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných<br>investičních akcií                         | 7.16  | -                  | -                  |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období</b>                                  |       | <b>1 088 846</b>   | <b>658 375</b>     |



## Komentář k účetním výkazům

### 1. Všeobecné informace

#### Vznik a charakteristika Podfondu

Natland RE Development podfond („Podfond“) je podfond investičního fondu Natland Real Estate SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 9. 6. 2022 došlo k vyčlenění veškerého majetku a závazků Fondu z investiční činnosti do majetku Podfondu.

Tato individuální účetní závěrka Podfondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Srovnatelné období je účetní období od 1.1. 2024 do 31.12. 2024.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor bez geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Podfondu dále reinvestována.

V průběhu účetního období Podfond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem, kdy Podfond investoval do aktiv na území České republiky, tj. do pozemků a výstavby bytových domů.

|                                  |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název Fondu:                     | Natland Real Estate SICAV, a.s.                                                                                                                      |
| Sídlo společnosti:               | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                      |
| IČO:                             | 24130249                                                                                                                                             |
| Právní forma:                    | akciová společnost                                                                                                                                   |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17277                                                                                               |
| Předmět podnikání:               | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Název Podfondu:                  | Natland RE Development podfond                                                                                                                       |
| IČO:                             | 75163446                                                                                                                                             |
| Právní forma:                    | podfond investičního fondu                                                                                                                           |
| Vykazovací období:               | 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025                                                                                                                            |



Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2025:

Statutární orgán – představenstvo:

**Člen představenstva** AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
Den vzniku členství: 1. 1. 2021

Při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. Petr Krátký  
zmocněný zástupce

Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

Dozorčí rada:

**Člen dozorčí rady** Tomáš Raška, MBA  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Člen dozorčí rady** Ing. Karel Týc  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Předseda dozorčí rady** Ing. David Manych  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu rozhodného období došlo u Fondu k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

**Obchodní firma** Natland investiční fond SICAV, a.s., vymazáno: 1. dubna 2025

**Obchodní firma** Natland Real Estate SICAV, a.s., zapsáno: 1. dubna 2025

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2025:

**Mateřská společnost:** Natland Group, SE,  
**Spisová značka:** H 1396 vedená u MS v Praze  
**Sídlo:** Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**IČO:** 029 36 992  
**Způsob ovládaní** 100 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s.r.o., se sídlem Na vápenném 310/5, Praha 4 – Podolí (IČ: 078 20 381) má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 100 %.

Tato účetní závěrka Fondu je nekonsolidovanou účetní závěrkou. Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti Natland Group, SE je dostupná na stránkách určených pro investory <https://www.natland.cz/ke-stazeni/> a v sídle mateřské společnosti.



Údaje o investiční společnosti, která byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu v rozhodném období

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Natland Real Estate SICAV, a.s. tato investiční společnost:

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČO: 275 90 241

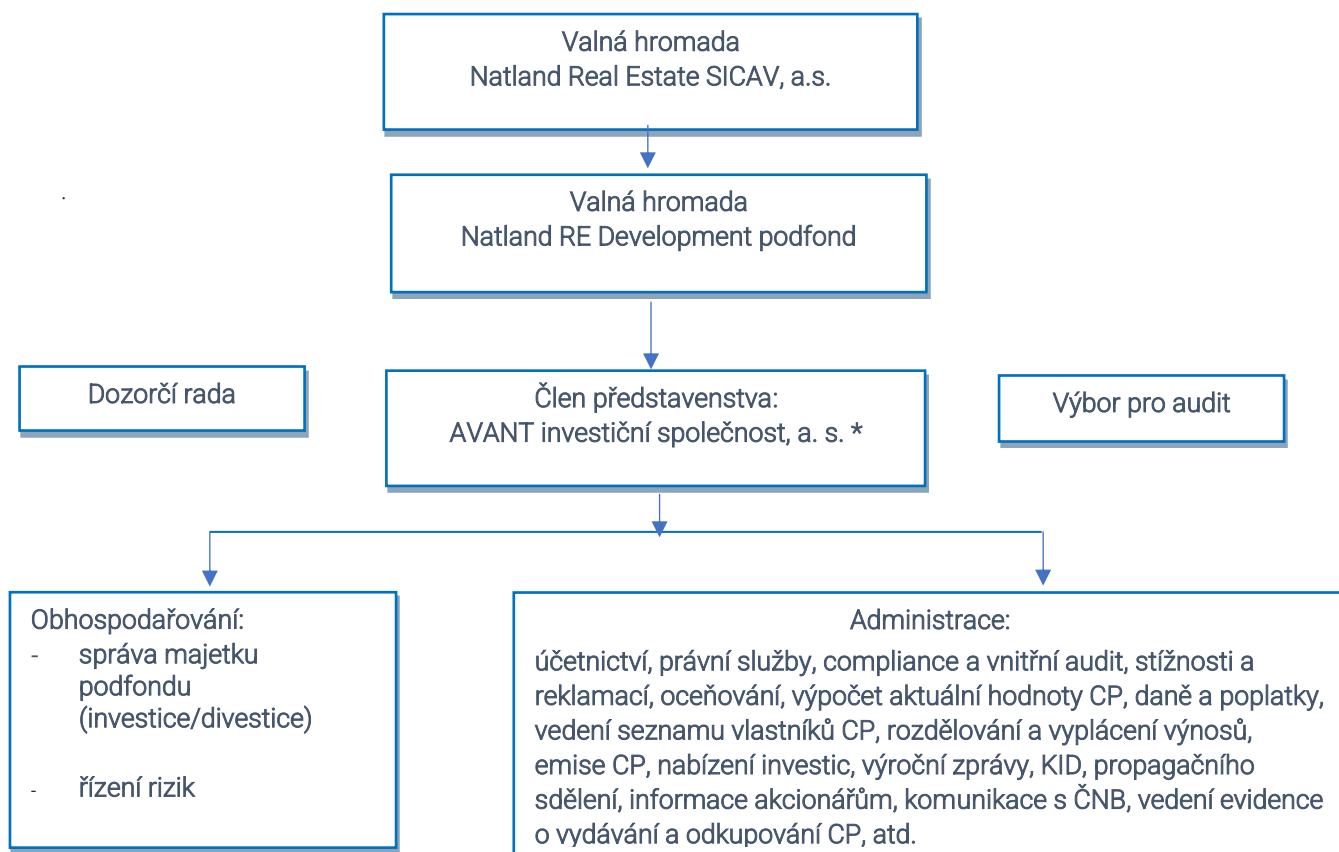
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem Fondu Natland Real Estate SICAV, a.s. byla tato společnost:

**Česká spořitelna, a.s.**  
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti Fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 19. 11. 2025



## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2025 a končící 31. prosince 2025.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 31. prosinci 2025, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 31. prosince 2025. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Podfond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví. Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

### 2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Podfondu

#### 2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- 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.

#### 2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Podfondem použita

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro účetní období počínající 1. 1. 2025.

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 Presentace 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). Společnost 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 (snížené) 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 Podfond 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 finančních 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. Podfond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji 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. Podfond 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 společností. Podfond 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 Podfond.
- 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 společností, jejích funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Podfond relevantní.

#### Standards a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale 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)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

### 3. Funkční a prezentační měna

Tato individuální účetní závěrka Podfondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Podfondu a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

### 4. Používané účetní metody

Důležitá účetní pravidla a metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

#### 4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyb z předchozích období

Podfond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí kapitálově. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změnila okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období z investiční činnosti Podfondu se oprava provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

#### 4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Podfond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Podfondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

### 4.3. Transakce v cizí měně

Účetní závěrka Podfondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Podfondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Podfondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Podfondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Podfondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

### 4.4. Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu zpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Hodnota fondového kapitálu Podfondu pro investory Podfondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu Podfondu“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Zásoby jsou k datu účetní závěrky testovány na hodnotu čisté realizovatelné hodnoty, tj. zda náklady na pořízení zásob nejsou vyšší než reprodukční cena zásob. Snížení ocenění zásob na čistou realizovatelnou hodnotu se vykazuje ve výkazu o úplném výsledku v období, ve kterém vznikly okolnosti, které vedly k přecenění zásob. Čistá realizovatelná hodnota je určena na základě znaleckého posudku – viz. kapitola 7.3.

#### 4.5. Finanční nástroje

Podfond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

| v tis. Kč                                | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční<br>aktiva/závazky<br>v reálné<br>hodnotě | Ostatní<br>závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem    |
|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>K 31.12.2025</b>                      |                                          |                                                   |                                            |           |
| Investice do majetkových účastí          | -                                        | 1 131 237                                         | -                                          | 1 131 237 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | -                                        | 101                                               | -                                          | 101       |
| Smluvní právo na přijetí CP              | -                                        | 187 899                                           | -                                          | 187 899   |
| Poskytnuté půjčky a úvěry                | -                                        | 360 795                                           | -                                          | 360 795   |
| Podílové listy                           | -                                        | 101 342                                           | -                                          | 101 342   |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 94 315                                   | -                                                 | -                                          | 94 315    |
| Emitované dluhopisy                      | -                                        | 633 336                                           | -                                          | 633 336   |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | -                                        | 47 311                                            | -                                          | 47 311    |
| Závazek vypořádat nabytí CP              | -                                        | 187 899                                           | -                                          | 187 899   |

| v tis. Kč                                | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční <sup>1</sup><br>aktiva/závazky<br>v reálné<br>hodnotě | Ostatní<br>závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| <b>K 31.12.2024</b>                      |                                          |                                                                |                                            |         |
| Investice do majetkových účastí          | -                                        | 632 280                                                        | -                                          | 632 280 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | -                                        | 57                                                             | -                                          | 57      |
| Poskytnuté půjčky a úvěry                | -                                        | 466 733                                                        | -                                          | 466 733 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 161 666                                  | -                                                              | -                                          | 161 666 |
| Emitované dluhopisy                      | -                                        | 634 623                                                        | -                                          | 634 623 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | -                                        | 16 515                                                         | -                                          | 16 515  |



#### 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Podfond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Podfond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Podfond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Podfond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem Podfondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Dalším dnem stanovení reálné hodnoty je rozvahový den. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku Podfondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Podfondu.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Půjčky a úvěry byly oceněny reálnou hodnotou proti ziskům a ztrátám podle metodiky úrovně 2. Emitované dluhopisy byly oceněny na reálnou hodnotu proti ziskům nebo ztrátám podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byly vyhodnoceny tržní sazby.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2025:

| v tis. Kč                          | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Aktiva:</b>                     |          |          |          |
| Investice do dceřiných společností | -        | -        | 826 326  |
| Poskytnuté úvěry                   | -        | -        | 360 795  |
| Opce na majetkové podíly           | -        | -        | 304 911  |
| Podílové listy                     | -        | -        | 101 342  |
| Smluvní právo na přijetí CP        | -        | -        | 187 899  |
| Ostatní finanční aktiva            | -        | -        | 101      |
| <b>Závazky:</b>                    |          |          |          |
| Emitované dluhopisy                | -        | -        | 633 336  |
| Ostatní finanční závazky           | -        | -        | 47 311   |
| Závazek vypořádat nabytí CP        | -        | -        | 187 899  |

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2024:

| v tis. Kč                          | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Aktiva:</b>                     |          |          |          |
| Investice do dceřiných společností | -        | -        | 440 896  |
| Poskytnuté úvěry                   | -        | -        | 466 733  |
| Opce na majetkové podíly           | -        | -        | 191 384  |
| Ostatní finanční aktiva            | -        | -        | 57       |
| <b>Závazky:</b>                    |          |          |          |
| Emitované dluhopisy                | -        | -        | 634 623  |
| Ostatní finanční závazky           | -        | -        | 16 515   |

#### 4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky, která představuje aproximaci jejich reálné hodnoty.

Podfond 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.



#### 4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

#### 4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou. Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykazány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Podfondu – viz. bod 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

#### 4.5.5. Obchodní a jiné závazky

Obchodní závazky jsou závazky uhradit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky.

Součástí obchodních závazků jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

#### 4.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Podfond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek vykazovaný jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ (dále jen „ČAI“)

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Podfondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu dle ZISIF.

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 Podfondu.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu.

Žádné vlastní akcie nejsou v držení Podfondu, ani jménem Podfondu a ani v držení jeho dceřiné společnosti.

Podfond vydává (kromě zakladatelských akcií) šest druhů investičních akcií:

- Investiční akcie Prioritní akcie CZK (IAPCZK) ISIN CZ0008042801



- Investiční akcie CZK (IACZK) ISIN CZ1005200731
- Investiční akcie Partnerská A CZK (PAACZK) ISIN CZ0008042090
- Investiční akcie Partnerská B CZK (PABCZK) ISIN CZ1005200756
- Investiční akcie Prioritní EUR (IAPEUR) ISIN CZ1005202224
- Investiční akcie EUR (IAEUR) ISIN CZ1005200749

Výkonnostní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem NATLAND IFPZK PIA.

Administrátor v listopadu 2025 obdržel žádost o odkup IAPCZK (PIA) v hodnotě 270 tis. Kč, v prosinci 2025 žádost o odkup IAPCZK (PIA) v celkové výši 1 882 tis. Kč. Administrátor v říjnu 2025 upsal IACZK ve výši 6 350 tis. Kč a v listopadu 2025 upsal IACZK ve výši 600 tis. Kč. K odúčtování odkoupených a také zaúčtování emise upsaných investičních akcií dojde po rozvahovém dni.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem Podfondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím, přednostní právo na zhodnocení části ČAI připadající na prioritní investiční akcie. Investičním akciím Prioritním CZK je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 6,0 % p. a., omezené však současně dosažitelným maximem zhodnocení 6,6 % p. a. V období 1.7.2024 – 30.6.2027 se zhodnocení IAPCZK navyšuje na 7,0 – 8,5 % p.a

Dle Statutu není stanoveno minimální, ani maximální zhodnocení pro Investiční akcie Partnerské A CZK, Investiční akcie CZK, Investiční akcie EUR a Investiční akcie Partnerské B CZK. Investičním akciím Prioritním EUR je dle statutu alokováno maximum zhodnocení ve výši 7,0 %. Minimum zhodnocení není pro tuto třídu stanoveno.

Změna ČAI společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na ČAI prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly statutem předepsaného zhodnocení.

Zbývající změna ČAI společnosti se přiřazuje na ČAI výkonnostních investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie.

Cílové zhodnocení prioritních investičních akcií může být, v případě nedostatečné výkonnosti Podfondu hrazeno na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií je podmíněno dostatečnou hodnotou ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Podfondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na řízení Podfondu, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na zisku Podfondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Podfondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti. (z fondového kapitálu Podfondu, který připadá na investiční akcie).

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář předkládá společnosti. Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Podfondu ve lhůtě:

- Investiční akcie třídy IAPCZK a/nebo PAACZK:
  - a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Podfond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých);



- b) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Podfond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých);
  - c) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Podfond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých),
- V případě všech ostatních tříd investičních akcií:
    - d) 3 až 12 měsíců od podání předmětné žádosti o odkup, a to dle preference Investora projevené v žádosti o odkoupení Investičních akcií,

Součástí položky ČAI jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

#### 4.7. Rezervy

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Podfond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku vykázaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

#### 4.8. Daň ze zisku

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Podfond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Podfond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým

závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

## 4.9. Výnosy

Výnosy z investičního majetku (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Podfond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Podfonde a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Podfond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Podfondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

### 4.9.1. Uznání výnosů

#### a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy Podfond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

#### b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

#### c) Výnosy z dividend/podílů na zisku

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondem vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v rámci výnosů z podílů na zisku.

#### d) Výnosy z prodeje majetkových podílů

Výnosy z prodeje majetkových podílů jsou účtovány v rámci výnosů z prodeje majetkových účastí k datu sjednání obchodu. Výnosy jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v rámci výnosů z majetkových účastí.

#### 4.10. Přijaté zálohy od zákazníků

Podfond v průběhu výstavby nemovitostních projektů vykazovaných jako zásoby, které jsou považovány za krátkodobý majetek, přijímá zálohy od konečných zákazníků, které jsou v závazcích Podfondu vykazovány jako závazky krátkodobé. V případě, že výstavba bude probíhat v období delším jak 12 měsíců, vykazují se jako dlouhodobé. Přijaté zálohy jsou tak vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu.

#### 4.11. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

### 5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Podfondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Podfondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

#### 5.1. Podfond jako investiční jednotka

Podfond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Podfond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Podfondu nebo jeho obhospodařovatelé neposkytuje služby související s investiční činností Podfondu. V rámci skupiny sestavuje konsolidovanou účetní závěrku Natland Group SE; se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Podfond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených akcionáři s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;

- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

Podfond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Podfond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Podfondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

### **Exit strategie**

Podfond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Podfondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Podfondu nerozhodují.

Podfond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Podfond má otevřený charakter umožňující investorům do Podfondu průběžně vstupovat i případně Podfond opouštět s tím, že Podfond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Podfond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů v podfondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Podfondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Podfondu, rizikovému profilu Podfondu a obecně aktuální tržní situaci.

Podfond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Podfondu.

#### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Podfondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

#### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Podfond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Podfond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

## 5.2. Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Podfondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Podfond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

## 5.3. Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu č. 4.6 Fond neprezentuje ve výkazu výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. S investičními akciemi je obchodováno, avšak jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Podfond ve smyslu ZISIF

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

### Zásoby

Podfond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem Podfondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí. Dnem dalšího stanovení reálné hodnoty je i rozvahový den.

Na výše uvedený majetek Podfondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Podfond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečností, podle něž se majetek a dluhy Podfondu oceňují reálnou hodnotou.

V souladu se statutem Podfond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy k rozvahovému dni, nebo ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od rozvahového dne, nebo od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; rozvahovému dni; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí byly použity metody porovnávací a reziduální.

### **Porovnávací metoda**

Srovnávací metoda se nejvíce využívá k ocenění nemovitostí v případě, kdy došlo na daném trhu k prodeji podobných nemovitostí, nebo jsou podobné nemovitosti na tomto trhu k prodeji nabízené. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.



#### Reziduální metoda

Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádiu připravenosti a nehrozí zde tedy úplná změna konceptu projektu. Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, demolici, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.

#### Dohad na nevydané/odkoupené akcie

Administrátor v listopadu 2025 obdržel žádost o odkup IAPCZK (PIA) v hodnotě 270 tis. Kč, v prosinci 2025 žádost o odkup IAPCZK (PIA) v celkové výši 1 882 tis. Kč. Administrátor v říjnu 2025 upsal IACZK ve výši 6 350 tis. Kč a v listopadu 2025 upsal IACZK ve výši 600 tis. Kč. K odúčtování odkoupených a také zaúčtování emise upsaných investičních akcií dojde po rozvahovém dni.

K 31. 12. 2025 Podfond eviduje ztrátu ve výši 118 tis. Kč, která připadá na investiční akcie, které nebyli k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk zvyšuje hodnotu fondového kapitálu, který je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi nebo naopak, aby nebyl přiřazen investorům s odkoupenými akciemi.

Níže uvedená tabulka zohledňuje pohyb dohadných položek na nevydané/odkoupené akcie:

| V celých jednotkách                                       | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Storno vytvořené dohadné položky v min. účetním období    | 78          | 4          |
| Vytvořená dohadná položka k nevydaným investičním akciím  | -118        | 0          |
| Vytvořená dohadná položky k odkoupeným investičním akciím | 0           | 78         |
| <b>Celkem</b>                                             | <b>-118</b> | <b>78</b>  |

## 6. Vykazování podle segmentů

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Zásoby – jedná se o pronajímání a prodeje bytových a nebytových prostor.
- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s investicemi do dceřiných společností
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům

Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

Informace o segmentech k 31.12.2025 je možné analyzovat takto:

| v tis. Kč                                                                                                                       | Zásoby       | Majetkové účasti | Ostatní        | Celkem        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------|---------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek                                                                                               | -            | -                | -              | -             |
| Náklady na prodané bytové jednotky <sup>2</sup>                                                                                 | -            | -                | -              | -             |
| Ostatní služby                                                                                                                  | -841         | -10 306          | -6 813         | -17 960       |
| Osobní náklady na zaměstnance                                                                                                   | -            | -                | -50            | -50           |
| Finanční výnosy                                                                                                                 | -            | 30 023           | -              | 30 023        |
| Finanční náklady                                                                                                                | -            | -                | -50 743        | -50 743       |
| Ostatní výnosy                                                                                                                  | -            | -                | 1              | 1             |
| Ostatní náklady                                                                                                                 | -27          | -330             | -219           | -576          |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv                                                                                                 | -            | -                | -              | 0             |
| Výnosy z podílů na zisku                                                                                                        | -            | 11 000           | -              | 11 000        |
| Tvorba rezerv                                                                                                                   | -            | -                | -429           | -429          |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů                                                                                        | -            | 138 098          | -18 610        | 119 488       |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                                                                       | <b>-868</b>  | <b>168 485</b>   | <b>-76 863</b> | <b>90 754</b> |
| Daň ze zisku                                                                                                                    | -            | 1 227            | -              | 1 227         |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b> | <b>-868</b>  | <b>169 712</b>   | <b>-76 863</b> | <b>91 981</b> |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>                                                                                 | <b>-</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>                                                                                            | <b>- 868</b> | <b>169 712</b>   | <b>-76 863</b> | <b>91 981</b> |
| Aktiva                                                                                                                          | 92 257       | 1 131 237        | 727 873        | 1 971 367     |
| Závazky                                                                                                                         | -            | 645 383          | 237 138        | 882 521       |

## 7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 7.1. Finanční investice

K 31.12.2025

| Společnost                    | IČO        | Země působení | Podíl | Reálná hodnota | Pořizovací hodnota | Přecenění |
|-------------------------------|------------|---------------|-------|----------------|--------------------|-----------|
| BOCH Investment s.r.o.        | 068 27 225 | ČR            | 100 % | 225 637        | 225 822            | -185      |
| VILMOT s.r.o.                 | 274 45 470 | ČR            | 100 % | 39 196         | 3 200              | 35 996    |
| ClubHouse, a.s.               | 278 87 847 | ČR            | 100 % | 43 522         | 17 646             | 25 876    |
| ClubHouse Phase II, a.s.      | 284 10 173 | ČR            | 100 % | 26 800         | 3 200              | 23 600    |
| Lipenecký statek a.s.         | 025 72 486 | ČR            | 100 % | 28 300         | 64 500             | -36 200   |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | 045 55 791 | ČR            | 50 %  | 53 488         | 31 515             | 21 973    |
| BP Veleslavín, a. s.          | 273 93 283 | ČR            | 100 % | 84 746         | 9 000              | 75 746    |
| Harfa, s. r. o.               | 250 60 341 | ČR            | 100 % | 25 586         | 40 968             | -15 382   |
| PALIVA JS, s.r.o.             | 263 80 811 | ČR            | 100 % | 16 167         | 0                  | 16 167    |
| Project Company Alfa, a. s.   | 264 84 773 | ČR            | Opce  | 304 911        | 50 000             | 254 911   |
| Project Company Beta, s.r.o.  | 141 69 941 | ČR            | 100 % | 167 276        | 150 379            | 16 897    |



Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

|                              |            |          |          |                  |                |                |
|------------------------------|------------|----------|----------|------------------|----------------|----------------|
| REALITY INVEST, spol. s r.o. | 360 21 164 | SK       | 80 %     | 15 873           | 14 558         | 1 315          |
| Projekt Dukelská, a.s.       | 140 47 543 | ČR       | 100 %    | 73 500           | 68 321         | 5 179          |
| GRIBALD, s.r.o.              | 142 58 960 | ČR       | 100 %    | 11 146           | 12 656         | -1 510         |
| Nad Parkem, s.r.o.           | 191 67 954 | ČR       | 100 %    | 14 549           | 14 890         | -341           |
| ReHostiwar s.r.o.            | 234 99 478 | ČR       | 100 %    | 540              | 60             | 480            |
| <b>CELKEM</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1 131 237</b> | <b>706 715</b> | <b>424 522</b> |

K 31.12.2024

| Společnost                    | IČO        | Země působení | Podíl    | Reálná hodnota | Pořizovací hodnota | Přecenění      |
|-------------------------------|------------|---------------|----------|----------------|--------------------|----------------|
| BOCH Investment s.r.o.        | 068 27 225 | ČR            | 100 %    | 150 581        | 125 822            | 24 759         |
| VILMOT s.r.o.                 | 274 45 470 | ČR            | 100 %    | 41 130         | 3 200              | 37 930         |
| ClubHouse, a.s.               | 278 87 847 | ČR            | 100 %    | 39 343         | 17 646             | 21 697         |
| ClubHouse Phase II, a.s.      | 284 10 173 | ČR            | 100 %    | 40 012         | 3 200              | 36 812         |
| Lipenecký statek a.s.         | 025 72 486 | ČR            | 100 %    | 28 228         | 64 500             | -36 272        |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | 045 55 791 | ČR            | 50 %     | 29 070         | 31 515             | -2 445         |
| BP Veleslavín, a. s.          | 273 93 283 | ČR            | 100 %    | 73 218         | 9 000              | 64 218         |
| Harfa, s. r. o.               | 250 60 341 | ČR            | 100 %    | 25 293         | 40 968             | -15 675        |
| PALIVA JS, s.r.o.             | 263 80 811 | ČR            | 100 %    | 13 961         | 0                  | 13 961         |
| Project Company Alfa, a. s.   | 264 84 773 | ČR            | Opce     | 191 384        | 50 000             | 141 384        |
| <b>CELKEM</b>                 | <b>-</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>632 280</b> | <b>345 851</b>     | <b>286 429</b> |

Podfond ve sledovaném období nadále drží opci na nákup 100% podílu ve společnosti Project Company Alfa, a. s., neboť Podfond má zájem nabýt 100 % akcií emitovaných společností Project Company Alfa, a.s. a realizovat developerský projekt. První část kupní ceny tvoří nevratný opční poplatek, jako odměna za exklusivní právo Podfondeu nabýt akcie a realizovat developerský projekt. Doplatek kupní ceny je Podfond povinen uhradit po vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 5 let od podpisu smlouvy, což nastane dne 29.11.2026.

Finanční investice byly k 31.12. 2025 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného administrátorem. Reálná hodnota finančních investic byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, která nejlépe odpovídá aktivům společností a předmětu jejich činností.

Z důvodu kontroly nad společností Project Company Alfa, a.s. je opce Podfondem považována za majetkovou účast a k 31. 12. 2025 byla oceněna na reálnou hodnotu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

| v tis. Kč                                 | 1/2025-12/2025   | 1/2024-12/2024 |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|
| Počáteční stav                            | 632 280          | 485 690        |
| Nákup finančních aktiv                    | 360 864          | 125 822        |
| Prodej finančních aktiv                   | -                | -              |
| Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty | 138 093          | 20 768         |
| <b>Konečný stav</b>                       | <b>1 131 237</b> | <b>632 280</b> |

## 7.2. Podílové listy

Podfond ve sledovaném období nabyl podílové listy Fondu finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond.

| v tis. Kč          | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------|------------|------------|
| Pořizovací hodnota | 96 700     | 0          |
| Přecenění          | 4 642      | 0          |
| Reálná hodnota     | 101 342    | 0          |



### 7.3. Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotu.

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

- Tržní riziko odpovídá tržní obvyklé úrokové sazbě. Pro krátkodobou část výnosové křivky je využit PRIBOR/EURIBOR a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky.
- Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem vyhodnocením rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finančního zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována. K analýze finančního zdraví dlužníka je využíván Bloomberg DRSK model, dle kterého dokážeme odhadnout pravděpodobnost defaultu dlužníka.

Finanční aktiva jsou přeceňována za účelem výpočtu NAV fondu. V případě, že fond nebo podfond vlastní minimálně 10 % obchodního podílu společnosti, přeceňujeme poskytnuté úvěry uzavřené mezi dvěma nebo více propojenými ekonomickými subjekty dle interní metodiky společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

K přecenění finančního instrumentu by došlo v případě výrazného zhoršení kreditního rizika, které se u úvěrovaného vyhodnocuje minimálně 1x ročně, nebo když dojde k významné události, která by na kreditní riziko úvěrovaného mohla mít vliv.

Podfond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky nebo jsou splatné na požádání, jako krátkodobé.

#### Dlouhodobé

| v tis. Kč                                                                   | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám                                | 213 506        | 298 194        |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám                                    | -              | -              |
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám – reklasifikace reálné hodnoty | -9 474         | -19 476        |
| <b>Celkem</b>                                                               | <b>204 032</b> | <b>278 718</b> |
| Z toho: jistina                                                             | 181 181        | 250 837        |
| naběhlé úroky                                                               | 32 325         | 47 357         |
| reklasifikace reálné hodnoty                                                | -9 474         | -19 476        |



Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

Krátkodobé

| v tis. Kč                                                                      | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám                                   | 191 301        | 188 014        |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám                                       | -              | -              |
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám –<br>reklasifikace reálné hodnoty | -34 538        | -              |
| <b>Celkem</b>                                                                  | <b>156 763</b> | <b>188 014</b> |
| Z toho: jistina                                                                | 154 291        | 152 708        |
| naběhlé úroky                                                                  | 37 010         | 35 306         |
| reklasifikace reálné hodnoty                                                   | -34 538        | -              |

Následující tabulka zobrazuje pohyb poskytnutých úvěrů s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.

| v tis. Kč                          | Reálná<br>hodnota<br>k 1. 1.<br>2025 | Změna<br>reálné<br>hodnoty | Čerpání –<br>peněžní | Čerpání –<br>nepeněžní | Naběhlý<br>úrok | Splátky –<br>peněžní | Splátky –<br>nepeněžní | Reálná<br>hodnota<br>k 31.12.2025 |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| BOCH<br>Investment<br>s.r.o.       | 76 857                               | -4 827                     | 39 700               | -                      | 10 665          | -                    | -                      | 122 395                           |
| ClubHouse,<br>a.s.                 | 44 980                               | -1 394                     | 5 100                | -                      | 2 596           | -                    | -                      | 51 282                            |
| VILMOT s.r.o.                      | 92 121                               | -                          | -                    | -                      | 5 202           | 85 225               | -                      | 12 098                            |
| Natland<br>Group SE                | 33 154                               | -                          | -                    | -                      | 980             | 34 134               | -                      | 0                                 |
| ClubHouse<br>Phase II, a.s.        | 7 005                                | -                          | -                    | -                      | -               | 7 005                | -                      | 0                                 |
| BP Veleslavín,<br>a.s.             | 34 351                               | -1 642                     | 6 800                | -                      | 3 016           | -                    | -                      | 42 525                            |
| Rezidence<br>Kubišтова<br>s.r.o.   | 47 773                               | -678                       | 200                  | -                      | 1 590           | -                    | -                      | 48 885                            |
| PALIVA JS,<br>s.r.o.               | 35 036                               | -3 005                     | 4 400                | -                      | 2 681           | -                    | -                      | 39 112                            |
| TISOVERA,<br>s.r.o.                | 95 455                               | -13 088                    | -                    | -                      | 217             | 44 831               | -                      | 37 753                            |
| Project<br>Company<br>Beta s.r.o.  | 0                                    | 96                         | 5 800                | -                      | 198             | -                    | -                      | 6 094                             |
| REALITY<br>INVEST, spol.<br>s r.o. | 0                                    | 3                          | 620                  | -                      | 28              | -                    | -                      | 651                               |
| <b>CELKEM</b>                      | <b>466 732</b>                       | <b>-24 535</b>             | <b>62 620</b>        | <b>-</b>               | <b>27 173</b>   | <b>17 1 195</b>      | <b>-</b>               | <b>360 795</b>                    |

## 7.4. Zásoby

Podfond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a byla vytvořena opravná položka k zásobám v celkové výši 3 360 tis. Kč.



| v tis. Kč                 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------|------------|------------|
| Brutto hodnota zásob      | 95 617     | 51 157     |
| Opravná položka k zásobám | -3 360     | -3 360     |
| Netto hodnota zásob       | 92 257     | 47 797     |

| v tis. Kč                                | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pozemky                                  | 5 401         | 5 401         |
| Nemovitosti ve výstavbě                  | 86 462        | 42 002        |
| Nemovitosti dokončené a určené k prodeji | -             | -             |
| Ostatní nemovitosti                      | 394           | 394           |
| <b>Zásoby celkem</b>                     | <b>92 257</b> | <b>47 797</b> |

## 7.5. Obchodní a jiné pohledávky

| v tis. Kč                                | 31/12/2025 | 31/12/2024   |
|------------------------------------------|------------|--------------|
| Odběratelé                               | -          | -            |
| Poskytnuté zálohy                        | 1          | 57           |
| Ostatní pohledávky                       | 100        | -            |
| Pohledávky za státem                     | 725        | 973          |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b> | <b>826</b> | <b>1 030</b> |

Poskytnuté zálohy představují poskytnuté zálohy dodavatelům ve výši 1 tis. Kč. Pohledávky za státem jsou tvořeny nadměrnými odpočty DPH za listopad a prosinec 2025. Ostatní pohledávky jsou z přefakturace na úhradu podílu na oprávněných nákladech.

## 7.6. Finanční aktivum-smluvní právo na přijetí CP

Finanční aktivum z titulu smluvního práva na přijetí cenných papírů vyplývající ze smlouvy o převodu CP od paní Gombíkové ve výši 187 899 tis. Kč, které bylo vypořádáno v následném období, a to konkrétně v březnu 2026 ve výši 174 746 tis. Kč.

## 7.7. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů

Podfond ve sledovaném období neměl povinnost hradit zálohy na daň z příjmů právnických osob.

## 7.8. Náklady a příjmy příštích období

| v tis. Kč                                      | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Náklady příštích období                        | 463        | 464        |
| Příjmy příštích období                         | -          | -          |
| <b>Náklady a příjmy příštích období celkem</b> | <b>463</b> | <b>464</b> |

Náklady příštích období představují především náklady na odměnu z objemu upsaných emisí dluhopisů ve výši 461 tis. Kč a ve výši 2 tis. Kč na náklady na pojištění a internetové domény.

## 7.9. Peníze

Podfond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Podfondem. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31.12. 2025 činí 94 315 tis. Kč (2024: 161 666 tis. Kč).



## 7.10. Obchodní a jiné závazky

Podfond rozděluje obchodní a jiné závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Krátkodobými závazky jsou závazky splatné do 12 měsíců.

### Krátkodobé

| v tis. Kč                                        | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dodavatelé                                       | 2 177         | 6 911         |
| Přijaté zálohy na byty                           | 10 862        | 7 631         |
| Zádržné                                          | 2 970         | 557           |
| Závazky vůči státu                               | 22            | 12            |
| Dohadné účty pasivní                             | 9 260         | 142           |
| Závazky za akcionáře                             | 6 950         | 1 243         |
| Zaměstnanci                                      | 27            | 18            |
| Ostatní závazky                                  | 15 144        | 1             |
| <b>Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem</b> | <b>47 412</b> | <b>16 515</b> |

Podfond ke konci sledovaného období eviduje pouze krátkodobé Obchodní a jiné závazky. Ostatní závazky představují závazky z titulu nevypořádaných odkupů investičních akcií, závazky za akcionáře jsou závazky z titulu upsaných investičních akcií a dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadem na poradenské a konzultační služby za rok 2025, služby související s administrací a služby depozitáře za prosinec 2025.

## 7.11. Emitované dluhopisy

V roce 2024 došlo ke splacení emise dluhopisů ISIN CZ0003521643, ke které došlo v roce 2019 v objemu 450 000 tis. Kč.

V roce 2024 došlo k emisi dluhopisů v objemu 600 000 tis. Kč se splatností v roce 2029. Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,75 % p. a. splatný za každý rok zpětně. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 21. května 2024. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 21. květnu 2029.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jejich jmenovité hodnoty ke dni splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů, který je vyplácen zpětně za každý rok. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech, které jsou považovány za případy neplnění povinností Emisními podmínkami. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, dále zajištěny zástavním právem prvního pořadí k níže specifikovaným zakladatelským a investičním akciím Emitenta ve vlastnictví společnosti NATLAND Group, SE.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003561748.



Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v následujících 12 měsících.

| v tis. Kč                          | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Emitované dluhopisy – jistina      | 600 000        | 600 000        |
| Emitované dluhopisy – naběhlý úrok | 28 288         | 28 288         |
| Emitované dluhopisy – přecenění    | 5 048          | 6 335          |
| <b>Celkem</b>                      | <b>633 336</b> | <b>634 623</b> |
| z toho:                            |                |                |
| dlouhodobá část dluhopisů          | 605 048        | 606 335        |
| krátkodobá část dluhopisů          | 28 288         | 28 288         |

K 31. 12. 2025 došlo k přecenění dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši 5 048 tis. Kč.

## 7.12. Přijaté půjčky a úvěry

Podfond vykazuje krátkodobý přijatý úvěr jako finanční pasivum. K 31.12.2025 stav přijatého úvěru na jistinu činí 11 926 tis. Kč a na úroku 121 tis. Kč, tj. přijatý úvěr včetně příslušenství byl k rozvahovému dni 12 047 tis. Kč.

## 7.13. Výnosy a výdaje příštích období

| v tis. Kč                                     | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Výdaje příštích období                        | 237        | 300        |
| <b>Výnosy a výdaje příštích období celkem</b> | <b>237</b> | <b>300</b> |

Výdaje příštích období jsou tvořeny následujícími položkami: 11 tis. Kč poplatek na úschovu cenných papírů za IV. čtvrtletí roku 2025, 127 tis. Kč právní služby za prosinec 2025, 87 tis. Kč související s administrací/obhospodařováním podfondu a 12 tis. Kč na koordinátora BOZP na developerském projektu.

## 7.14. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořené rezervy a vytvoření rezervy nové na ocenění majetku Podfondu a audit ve výši 1 591 tis. Kč (2024: 1 162 tis. Kč).

## 7.15. Závazek vypořádat nabytí cenných papírů

Závazek vypořádat nabytí cenných papírů od paní Gombíkové vyplývající ze smlouvy o převodu CP na podfond ve výši 187 899 tis. Kč, který byl vypořádán v následném období, a to konkrétně v březnu 2026 ve výši 174 746 tis. Kč.

## 7.16. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Administrátor v listopadu 2025 obdržel žádost o odkup IAPCZK (PIA) v hodnotě 270 tis. Kč, v prosinci 2025 žádost o odkup IAPCZK (PIA) v celkové výši 1 882 tis. Kč. Administrátor v říjnu 2025 upsal IACZK ve výši 6 350 tis. Kč a v listopadu 2025 upsal IACZK ve výši 600 tis. Kč. K odúčtování odkoupených a také zaúčtování emise upsaných investičních akcií dojde po rozvahovém dni.



Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty investičních akcií a vývoj jejich počtu za sledované období:

| <i>V celých jednotkách</i>                                         | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Hodnota investiční akcie IAPCZK (PIA)                              | 202,8418   | 187,5993   |
| Hodnota investiční akcie IACZK                                     | 1,0175     | -          |
| Hodnota investiční akcie PAACZK (VIA)                              | 250,9474   | 228,1032   |
| Hodnota investiční akcie PABCZK                                    | 12,6585    | -          |
| Hodnota investiční akcie IAPEUR                                    | 1,0204     | -          |
| Počet investičních akcií IAPCZK (PIA) na začátku období            | 578 551    | 692 355    |
| Počet emitovaných investičních akcií IAPCZK (PIA) v průběhu období | 34 199     | 26 386     |
| Počet odkoupených investičních akcií IAPCZK (PIA) v průběhu období | -39 876    | -140 190   |
| Počet investičních akcií IAPCZK (PIA) na konci období              | 572 874    | 578 551    |
| Počet investičních akcií IACZK na začátku období                   | -          | -          |
| Počet emitovaných investičních akcií IACZK v průběhu období        | 6 482 335  | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií IACZK v průběhu období        | -          | -          |
| Počet investičních akcií IACZK na konci období                     | 6 482 335  | -          |
| Počet investičních akcií PAACZK (VIA) na začátku období            | 2 480 000  | 2 480 000  |
| Počet emitovaných investičních akcií PAACZK (VIA) v průběhu období | 939 024    | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií PAACZK (VIA) v průběhu období | -          | -          |
| Počet investičních akcií PAACZK (VIA) na konci období              | 3 419 024  | 2 480 000  |
| Počet investičních akcií PABCZK na začátku období                  | -          | -          |
| Počet emitovaných investičních akcií PABCZK v průběhu období       | 100 000    | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií PABCZK v průběhu období       | -          | -          |
| Počet investičních akcií PABCZK na konci období                    | 100 000    | -          |
| Počet investičních akcií IAPEUR na začátku období                  | -          | -          |
| Počet emitovaných investičních akcií IAPEUR v průběhu období       | 5 050 000  | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií IAPEUR v průběhu období       | -          | -          |
| Počet investičních akcií IAPEUR na konci období                    | 5 050 000  | -          |

## 8. Komentáře k výkazu o úplném výsledku

### 8.1. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 40 850 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

| <i>v tis. Kč</i>                             | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu        | 880            | 840            |
| z toho:                                      |                |                |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky    | 880            | 840            |
| Právní a notářské služby                     | 438            | 1 014          |
| Odměna za výkon obhospodařování/administrace | 3 079          | 2 290          |
| Služby depozitáře                            | 600            | 644            |
| Znalecké posudky                             | 1 383          | 1 443          |
| Ostatní náklady                              | 404            | 468            |
| Poradenské a konzultační služby              | 9 207          | 7 148          |
| Odměna za úpis a správu dluhopisů            | 1 201          | 25 990         |
| Daně a poplatky                              | 139            | 164            |
| Opravy a údržba majetku                      | 56             | 39             |
| Propagace a reklama                          | 573            | 810            |
| <b>Celkem</b>                                | <b>17 960</b>  | <b>40 850</b>  |



Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Podfond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, která v daném účetním období vykonávala Česká spořitelna a.s.

Ostatní náklady Podfondu tvoří zejména náklady na služby vedení účetnictví, hosting atp.

## 8.2. Náklady na zaměstnance

### Mzdy a odměny zaměstnanců

| v tis. Kč                      | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Mzdové náklady                 | 37             | 24             |
| Sociální a zdravotní pojištění | 13             | 8              |
| Ostatní sociální náklady       | -              | -              |
| <b>Celkem</b>                  | <b>50</b>      | <b>32</b>      |

### Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů společnosti

| V celých jednotkách             | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Zaměstnanci                     | -              | -              |
| Počet členů statutárního orgánu | 1              | 1              |
| Počet členů dozorčí rady        | 3              | 3              |
| <b>Celkem</b>                   | <b>4</b>       | <b>4</b>       |

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

## 8.3. Finanční výnosy a náklady

| v tis. Kč                          | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Finanční výnosy</b>             | <b>28 513</b>  | <b>28 357</b>  |
| Úrokové výnosy – spřízněné strany  | 27 172         | 26 515         |
| Úrokové výnosy – třetí strany      | 1 341          | 1 842          |
| Ostatní finanční výnosy            | -              | -              |
| <b>Finanční náklady</b>            | <b>-49 233</b> | <b>-43 564</b> |
| Úrokové náklady – spřízněné strany | -2 287         | -13 280        |
| Úrokové náklady – dluhopisy        | -46 500        | -30 266        |
| Ostatní finanční náklady           | -446           | -18            |
| <b>Celkem</b>                      | <b>-20 720</b> | <b>-15 207</b> |

Za sledované období Podfond eviduje úrokové výnosy z poskytnutých úvěrům spřízněným stranám a úrokové výnosy od třetích stran z bankovních účtů a termínovaných vkladů. Ostatní finanční výnosy jsou reprezentovány kurzovými rozdíly.

Úrokové náklady představují alokovaný výnos z emitovaných dluhopisů a úrokové náklady z přijatých úvěrů spřízněným stranám. Ostatní finanční náklady představují poplatky spojené s vedením bankovních účtů a kurzové rozdíly. Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady.



#### 8.4. Ostatní výnosy a náklady

| v tis. Kč                           | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ostatní výnosy</b>               | <b>1</b>       | <b>90</b>      |
| Ostatní provozní výnosy             | 1              | 90             |
| <b>Ostatní náklady</b>              | <b>-576</b>    | <b>-15 263</b> |
| Vyúčtování služeb                   | -5             | -2             |
| Správa objektů                      | -              | -18            |
| Dar – čistíčka odpadních vod – obci | -              | -11 552        |
| Ostatní provozní náklady            | -571           | -3 691         |
| <b>Celkem</b>                       | <b>-575</b>    | <b>-15 173</b> |

Ostatní provozní výnosy představovaly ve sledovaném i srovnatelném období poplatky za předčasný odkup investičních akcií investory a náhradu za zřízení věcného břemene.

Ostatní provozní náklady představovaly ve sledovaném i srovnatelném období především náklady na zmařené investice a vypořádací koeficient DPH.

#### 8.5. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

| v tis. Kč                            | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv | -              | 11 468         |
| <b>Celkem</b>                        | <b>-</b>       | <b>11 468</b>  |

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a byla rozpuštěna opravná položka ve výši 0 tis. Kč (2024: rozpuštěna opravná položka ve výši 11 468 tis. Kč).

#### 8.6. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořené rezervy ve výši 1 162 tis. Kč a vytvoření rezervy nové na audit a zpracování znaleckých posudků ve výši 1 591 tis. Kč.

#### 8.7. Výnosy z podílů na zisku

Ve sledovaném období byly vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 11 000 tis. Kč (2024: 97 000 tis. Kč).

Ve sledovaném období byl vyplacen podíl na zisku ve výši 11 000 tis. Kč plynoucí ze společnosti ClubHouse Phase II, a.s.

Ve srovnatelném období byl vyplacen podíl na zisku ve výši 97 000 tis. Kč plynoucí ze společnosti Harfa, s.r.o.

#### 8.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Podfond oceňuje své investice do obchodních podílů jako finančních aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů zahrnuté do úplného výsledku hospodaření.



Níže uvedená tabulka zobrazuje vliv změny reálné hodnoty do úplného výsledku hospodaření:

| v tis. Kč                     | Finanční nástroj | 1/2025-12/2025 | 1/2024-12/2024 |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| BOCH Investment s.r.o.        | majetková účast  | -24 944        | 24 759         |
| VILMOT s.r.o.                 | majetková účast  | -1 934         | 38 224         |
| ClubHouse, a.s.               | majetková účast  | 4 179          | -2 321         |
| ClubHouse Phase II, a.s.      | majetková účast  | -13 212        | -9 077         |
| Lipenecký statek a.s.         | majetková účast  | 72             | -3 110         |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | majetková účast  | 24 418         | 13 384         |
| BP Veleslavín, a. s.          | majetková účast  | 11 528         | 10 879         |
| PALIVA JS, s.r.o.             | majetková účast  | 2 206          | 1 626          |
| Harfa, s. r. o.               | majetková účast  | 293            | -94 343        |
| Project Company Beta, a.s.    | majetková účast  | 16 897         | -              |
| REALITY INVEST, spol s r.o.   | majetková účast  | 1 315          | -              |
| Projekt Dukelská, a.s.        | majetková účast  | 5 119          | -              |
| GRIBALD, s.r.o.               | majetková účast  | -1 510         | -              |
| Nad Parkem, s.r.o.            | majetková účast  | -341           | -              |
| ReHostiwar s.r.o.             | majetková účast  | 480            | -              |
| Project Company Alfa, a. s    | opce             | 113 527        | 40 746         |
| Emitované dluhopisy           | Dluhopisy        | 1 288          | -11 870        |
| Poskytnuté úvěry              | Úvěr             | -24 535        | 1 053          |
| Podílové listy                | Podílové listy   | 4 642          | -              |
| <b>Celkem</b>                 |                  | <b>119 488</b> | <b>9 950</b>   |

V průběhu sledovaného období bylo do výsledku hospodaření promítnuto přecenění majetkových účastí v celkové výši 138 093 tis. Kč a také přecenění podílových listů ve výši 4 642 tis. Kč. Dále zde bylo vykázáno přecenění emitovaných dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši 1 288 tis. Kč, dále zde bylo promítnuto přecenění poskytnutých úvěrů spřízněným stranám ve výši -24 535 tis. Kč.

## 8.9. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Podfondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, jelikož Podfond splňuje definici základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %.

### Splatná daň běžného roku

| v tis. Kč                                              | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Zisk před zdaněním dle IFRS                            | 91 981     | 47 189     |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | -1 157     | -11 475    |
| Zisk před zdaněním dle CAS                             | 90 824     | 35 714     |
| Úprava daňového základu – částky zvyšující VH          | 28 825     | 25 276     |
| Úprava daňového základu – částky snižující VH          | 149 093    | 118 821    |
| Daňové odpisy                                          | -          | -          |
| Daňový základ                                          | -29 444    | -57 831    |
| Uplatněná daňová ztráta                                | -          | -          |
| Daňový základ po odečtu ztráty                         | -29 444    | -57 831    |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 %                       | -          | -          |
| <b>Daň z příjmů</b>                                    | <b>-</b>   | <b>-</b>   |



#### Pohyby vedoucí k odložené dani

| v tis. Kč                                                   | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Snížení hodnoty zásob – opravná položka                     | -3 360        | -3 360        |
| Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady         | -             | -             |
| Hodnota vytvořených rezerv                                  | -             | -             |
| Přecenění pohledávek                                        | -41 297       | -16 762       |
| Základ pro výpočet odložené daně                            | -44 657       | -20 122       |
| Odložená daň 5 %                                            | -2 233        | -1 006        |
| Odložená daň 19 %                                           | -             | -             |
| <b>Celkem odložená daň</b>                                  | <b>-2 233</b> | <b>-1 006</b> |
| Zůstatek odložené daně z minulého roku                      | -1 006        | -1 632        |
| <b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b> | <b>-1 227</b> | <b>626</b>    |

Podfond ke konci sledovaného období vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 2 233 tis. Kč (2024: pohledávka 1 006 tis. Kč) a ve výkazu o úplném výsledku zisk ve výši 1 227 tis. Kč (2024: ztráta 626 tis. Kč).

#### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

| v tis. Kč                                        | 31/12/2025   | 31/12/2024  |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů    | -            | -           |
| Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů   | -            | -           |
| Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce | 1 227        | -626        |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>1 227</b> | <b>-626</b> |

## 9. Řízení zdrojů financování

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do nemovitostních projektů s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

Dostatečná výše ČAI představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Podfondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Podfondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů. Dále za účelem udržovat optimální poměr ČAI a jiných cizích zdrojů.

Velikost zdrojů financování by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost Podfondu, tj. ČAI, by měly, pokud možno, převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly ČAI a jiné zdroje rovnat. Je nutné odlišovat náklady na pořízení ČAI a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení obou složek financování.

Podfond sleduje zdroje financování na základě poměru ČAI a jiných zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém ČAI. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Zdroje financování jsou kalkulovány jako ČAI vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.



Poměr ČAI a jiných zdrojů

| v tis. Kč                                       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Celkové závazky                                 | 882 521          | 652 600          |
| Minus: peníze a peněžní ekvivalenty             | -94 315          | -161 666         |
| <b>Čistý dluh</b>                               | <b>788 206</b>   | <b>490 934</b>   |
| ČAI                                             | 1 088 846        | 658 376          |
| <b>Celkové zdroje financování</b>               | <b>1 877 052</b> | <b>1 149 310</b> |
| <b>Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování</b> | <b>58,01 %</b>   | <b>57,28 %</b>   |

10. Transakce se spřízněnými osobami

| Spojená osoba                      | Pohledávky<br>k 31/12/2025<br>v tis. Kč | Závazky<br>k 31/12/2025<br>v tis. Kč | Vztah<br>k emitentovi          | Popis<br>transakce                               | Hodnota transakce                                                                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ClubHouse, a.s.<br>IČO: 278 87 847 | 44 969                                  | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019               | ClubHouse, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 31 097 000 Kč.                     |
| VILMOT s.r.o.<br>IČO: 274 45 470   | 958                                     | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019               | VILMOT s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 41 212 000 Kč.                       |
| Rezidence Kubištova, s. r. o.      | 36 237                                  | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.1.2020 | Nermin Nowak postoupil na účetní jednotku pohledávky za Rezidence Kubištova, s. r. o. v úhrnné výši 28 800 000 Kč. |
| BP Veleslavín, a.s.                | 6 957                                   | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 18. 2. 2020               | BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5 000 000 Kč.                  |
| BP Veleslavín, a.s.                | 869                                     | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 23. 4. 2021               | BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 1 000 000 Kč.                  |
| Rezidence Kubištova, s.r.o.        | 12 648                                  | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 22. 4. 2020               | Rezidence Kubištova, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10 000 000 Kč.         |
| VILMOT, s.r.o.                     | 11 140                                  | -                                    | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 24. 5. 2021               | VILMOT, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100 000 000 Kč.                     |

Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

|                              |        |                                    |                                     |                                                                                                              |
|------------------------------|--------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paliva JS, s.r.o.            | 21 332 | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 21. 4. 2021  | paliva JS, s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17 500 000 Kč.             |
| Natland Management, s.r.o.   | -      | - sesterský podnik účetní jednotky | Transakce z obchodních vztahů       | Transakce z obchodních vztahů - poradenské a konzultační služby za sledované období ve výši 9 129 084 Kč     |
| ClubHouse, a.s.              | 6 313  | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022   | ClubHouse, a.s. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5 000 000 Kč.                |
| Project Company Beta, s.r.o. | 6 094  | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 07.04.2025   | Project Company Beta, s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100 000 000 Kč. |
| BP Veleslavín, a.s.          | 34 699 | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 20. 5. 2022  | BP Veleslavín, a.s. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 40 000 000 Kč.           |
| Paliva JS, s.r.o.            | 17 780 | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022   | Paliva JS, s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 20 000 000 Kč.             |
| REALITY INVEST, spol. s r.o. | 651    | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 11. 07. 2025 | REALITY INVEST, spol. s r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 1 000 000 Kč.   |
| TISOVERA, s.r.o.             | 1 781  | - sesterský podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 03.02.2022   | TISOVERA, s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 157.000.000 Kč              |
| BOCH Investment s.r.o.       | 57 629 | - dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 12.02.2024   | BOCH Investment s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 49.430.616,79 Kč      |
| TISOVERA, s.r.o.             | 35 972 | - sesterský podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 20.09.2019   | TISOVERA, s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 112.000.000 Kč              |



|                        |        |                                  |                                   |                                                                                                       |
|------------------------|--------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOCH Investment s.r.o. | 64 766 | - dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 15.02.2024 | BOCH Investment s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč |
|------------------------|--------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pohledávky a závazky za spřízněnými osobami jsou uvedeny v nominální hodnotě.

## 11. Odměny klíčového vedení

Podfond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období byla z Podfondu vyplacena odměna členovi představenstva AVANT investiční společnost, a.s. na základě Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu v celkové výši 3 079 tis. Kč (1-12/2024: 2 284 tis. Kč). Žádné další odměny nebyly vyplaceny.

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Podfond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Podfondu převádět cenné papíry dočasné snížena.

Strategie řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfondu.

Řízení těchto a dalších níže popsanych rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze šesti členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V

průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 200 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

## 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Podfond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

| Typ expozice           | Typ rizika | Protistrana                                      | Hodnota          | Koncentrace   |
|------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Běžné účty             | kreditní   | Raiffeisenbank a.s.                              | 92 444           | 4,69%         |
| Běžné účty             | kreditní   | Raiffeisenbank a.s.EUR                           | 3                | 0,00%         |
| Běžné účty             | kreditní   | Česká spořitelna, a.s.                           | 1 864            | 0,09%         |
| Běžné účty             | kreditní   | Pokladna                                         | 4                | 0,00%         |
| <b>Běžné účty</b>      |            | <b>Celkem</b>                                    | <b>94 315</b>    | <b>4,78%</b>  |
| Obchodní podíly        | tržní      | BOCH Investment s.r.o.                           | 225 637          | 11,45%        |
| Obchodní podíly        | tržní      | VILMOT s.r.o.                                    | 39 196           | 1,99%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | ClubHouse, a.s.                                  | 43 522           | 2,21%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | ClubHouse Phase II, a.s.                         | 26 800           | 1,36%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Lipenecký statek a.s.                            | 28 300           | 1,44%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Rezidence Kubištova, s. r. o.                    | 53 488           | 2,71%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | BP Veleslavín, a. s.                             | 84 746           | 4,30%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Harfa, s. r. o.                                  | 25 586           | 1,30%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | PALIVA JS, s.r.o.                                | 16 167           | 0,82%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Project Company Alfa, a. s.                      | 304 911          | 15,47%        |
| Obchodní podíly        | tržní      | Project Company Beta, s.r.o.                     | 167 276          | 8,49%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | REALITY INVEST, spol. s r.o.                     | 15 873           | 0,81%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Projekt Dukelská, a.s.                           | 73 500           | 3,73%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | GRIBALD, s.r.o.                                  | 11 146           | 0,57%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | Nad Parkem, s.r.o.                               | 14 549           | 0,74%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | ReHostiwar s.r.o.                                | 540              | 0,03%         |
| Obchodní podíly        | tržní      | podílové listy (Fond fin. trhu a pohledávek OPF) | 101 342          | 5,14%         |
| <b>Obchodní podíly</b> |            | <b>Celkem</b>                                    | <b>1 232 579</b> | <b>62,52%</b> |



Natland RE Development podfond  
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025  
(v tisících Kč)

|                               |                      |                              |                  |                |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------|----------------|
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | BOCH Investment s.r.o.       | 122 395          | 6,21%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | ClubHouse, a.s.              | 51 282           | 2,60%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | VILMOT s.r.o.                | 12 098           | 0,61%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | Natland Group SE             | 0                | 0,00%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | ClubHouse Phase II, a.s.     | 0                | 0,00%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | BP Veleslavín, a.s.          | 42 525           | 2,16%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | Rezidence Kubišтова s.r.o.   | 48 885           | 2,48%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | PALIVA JS, s.r.o.            | 39 112           | 1,98%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | TISOVERA, s.r.o.             | 37 753           | 1,92%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | Project Company Beta s.r.o.  | 6 095            | 0,31%          |
| Úvěry                         | kreditní,<br>úrokové | REALITY INVEST, spol. s r.o. | 650              | 0,03%          |
| <b>Úvěry</b>                  |                      | <b>Celkem</b>                | <b>360 795</b>   | <b>18,30%</b>  |
| Nemovitosti                   | tržní                | -                            | 92 257           | 4,68%          |
| Obchodní a jiné<br>pohledávky | kreditní             | -                            | 189 188          | 9,60%          |
| Odložená daňová<br>pohledávka | kreditní             | -                            | 2 233            | 0,11%          |
| <b>Celkový součet</b>         |                      |                              | <b>1 971 367</b> | <b>100,00%</b> |

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

### 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

#### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

#### Analýza citlivosti

| tis. Kč                       | Hodnota *<br>parametr | Ztráta  | Vlastní<br>kapitál/ČAI |
|-------------------------------|-----------------------|---------|------------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 1 232 579 * 15 %      | 184 887 | -                      |
| riziko ceny nemovitostí       | 92 257 * 15 %         | 13 839  | -                      |
| úrokové riziko úvěrů          | 360 795 * 1 %         | 3 608   | -                      |



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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv poklesu ceny

### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Podfondu.

Zbývajících splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (v tis. Kč):

| tis. Kč                            | Vážený<br>průměr<br>efektivní<br>úrokové<br>sazby | Do 1 roku      | Nad 1 až<br>5 let | Nad 5 let | Celkem         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|----------------|
| Závazky z dluhových cenných papírů | 7,75                                              | 0              | 633 336           | 0         | 633 336        |
| Ostatní pasiva                     | 0                                                 | 235 310        | 0                 | 0         | 235 310        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>       | <b>7,75</b>                                       | <b>235 310</b> | <b>633 336</b>    | <b>0</b>  | <b>868 646</b> |

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

### 12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;

- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč                      | Úvěry          | Pohledávky     | Běžné účty    | Ostatní      | Celkem         |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Standardní                   | 360 795        | 188 725        | 94 315        | 2 696        | 646 531        |
| Po splatnosti                | 0              | 0              | 0             | 0            | 0              |
| Přesmlouvané                 | 0              | 0              | 0             | 0            | 0              |
| Ztrátové                     | 0              | 0              | 0             | 0            | 0              |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>360 795</b> | <b>188 725</b> | <b>94 315</b> | <b>2 696</b> | <b>646 531</b> |

Stav obchodních pohledávek Podfondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Raiffeisenbank a.s., a České spořitelny, a. s., které jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

#### 12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. Nemožnosti prodeje účasti v takové.

#### 12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Podfondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána,

stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondek k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč                                | v EUR          | v CZK            | Celkem           |
|----------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami                  | 3              | 94 312           | 94 315           |
| Pohledávky za nebankovními subjekty    | 0              | 360 795          | 360 795          |
| Účasti                                 | 0              | 1 232 579        | 1 232 579        |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy | 187 899        | 1 289            | 189 188          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>           | <b>187 902</b> | <b>1 688 975</b> | <b>1 876 877</b> |

Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Podfondek k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč                            | v EUR          | v CZK          | Celkem         |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0              | 633 336        | 633 336        |
| Ostatní pasiva                     | 187 899        | 47 411         | 235 310        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>       | <b>187 899</b> | <b>680 747</b> | <b>868 646</b> |

Expozice Podfondek na měnové riziko je nulová.

#### 12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

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

#### 12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

#### 12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondek (stupeň vystavení Podfondek riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondek spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondek může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondek ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondek, mohou jednotlivá aktiva Podfondek představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondek, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondek.

#### 12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondek nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondek, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním

(ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

#### 12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

#### 12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty.

#### 12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

#### 12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulační požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.



#### 12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

#### 12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

#### 12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

#### 12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfondu v úschově nebo jiném opatrování.

#### 12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

#### 12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Podfondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen

například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfondu).

**12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

**12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Podfond není účastníkem soudních sporů.

**12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

**12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

**12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko odlišného daňového režimu spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu.

**12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu

aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;

- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucích z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívajících v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo 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. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

### 13. Podmíněná aktiva a závazky

Podfond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

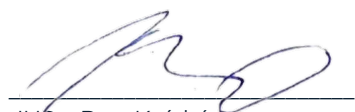


## 14. Události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu v měsíci březnu k vypořádání převodu cenných papírů v pořizovací ceně 7 167 600,98 EUR. Fond tak přeúčtoval pohledávku ze smlouvy o úpisu a vypořádal závazek z titulu emise cenných papírů podfondu.

V Praze dne 30. 6. 2026

Podpis statutárního zástupce:



JUDr. Petr Krátký  
zmocněný zástupce člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku                                                                | Pořizovací hodnota<br>(tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu<br>dni Účetního období<br>(tis. CZK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Peněžní prostředky                                                                  | 94 315                           | 94 315                                                           |
| Obchodní podíl BOCH Investment s.r.o.                                               | 225 822                          | 225 637                                                          |
| Obchodní podíl ClubHouse, a.s.                                                      | 17 646                           | 43 522                                                           |
| Obchodní podíl ClubHouse Phase II, a.s.                                             | 3 200                            | 26 800                                                           |
| Obchodní podíl Lipenecký statek a.s.                                                | 64 500                           | 28 300                                                           |
| Obchodní podíl Rezidence Kubištova, s.r.o.                                          | 31 515                           | 53 488                                                           |
| Obchodní podíl BP Veleslavín, a.s.                                                  | 9 000                            | 84 746                                                           |
| Obchodní podíl Harfa, s.r.o.                                                        | 40 968                           | 25 586                                                           |
| Obchodní podíl PALIVA JS, s.r.o.                                                    | 0                                | 16 167                                                           |
| Obchodní podíl Project Company Alfa, a.s.                                           | 50 000                           | 304 911                                                          |
| Obchodní podíl Project Company Beta, s.r.o.                                         | 150 379                          | 167 276                                                          |
| Obchodní podíl Projekt Dukelská, a.s.                                               | 68 321                           | 73 500                                                           |
| Obchodní podíl VILMOT s.r.o.                                                        | 3 200                            | 39 196                                                           |
| Poskytnutý úvěr ClubHouse, a.s.                                                     | 46 339                           | 44 969                                                           |
| Poskytnutý úvěr Rezidence Kubištova s.r.o.                                          | 32 622                           | 32 242                                                           |
| Poskytnutý úvěr PALIVAJS, s.r.o.                                                    | 23 719                           | 21 332                                                           |
| Poskytnutý úvěr TISOVERA, s.r.o.                                                    | 67 000                           | 35 972                                                           |
| Poskytnutý úvěr BP Veleslavín, a.s.                                                 | 35 757                           | 34 699                                                           |
| Poskytnutý úvěr BOCH Investment s.r.o.                                              | 59 307                           | 57 628                                                           |
| Poskytnutý úvěr BOCH Investment s.r.o.                                              | 67 914                           | 64 766                                                           |
| Podílové listy Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond             | 96 700                           | 101 342                                                          |
| Projekt na Viktorce, k.ú. Praha 3 - rozestavěné jednotky v bytovém domě bez pozemků | 33 917                           | 51 900                                                           |

|                                                        |         |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| Nedokončený DHM – Project Company Alfa, a.s.           | 50 551  | 50 551  |
| Ostatní pohledávky – Gombíková – převod cenných papírů | 187 899 | 187 899 |