



**EXPANDIA INVESTMENTS SICAV, A.S.**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

**EXPANDIA Investments SICAV, a.s.**

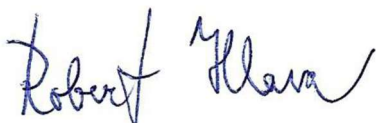
**PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

## **PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti EXPANDIA Investments SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



---

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky společnosti**

### **EXPANDIA Investments SICAV, a.s.**

#### **k 31.12.2025**

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8

počet stran: 5



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Se sídlem: Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1  
Identifikační číslo: 191 56 278

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena jedinému akcionáři společnosti EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

### 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je 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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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 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 Společnosti 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.

V Praze dne 27. 4. 2026

**Auditorská společnost:**

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

EXPANDIA Investments SICAV, a. s.

IČO: 19156278

Sídlo: Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 25. ledna 2023.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16. března 2023. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 10. února 2023.

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

### LEI Společnosti

3157003ZQNQ3AAY0GAF16

### Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 300 000,- Kč

### Cenné papíry vydávané Společností

<b>Druh cenného papíru</b>	Zakladatelské akcie (Kmenová)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	Listinná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2025</b>	300
<b>Podíl na zapisovaném základním kapitálu</b>	100 %

### Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### Statutární orgány Společnosti

#### Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 16. března 2023

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 16. března 2023
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 16. března 2023
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 16. března 2023

#### Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Tomáš Návrat	Den vzniku funkce: 16. března 2023
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Kovář, MBA	Den vzniku funkce: 16. března 2023
Člen dozorčí rady	Ing. Michal Záveský	Den vzniku funkce: 16. března 2023

#### Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. podfondů Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, která byla pověřena společností Avalon Financial Services s.r.o., IČO: 246 74 877, se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 165215.

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

### Základní údaje o Společnosti

EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16. března 2023. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 10. února 2023.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond Expandia Industrial Parks podfond.

### Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

### Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy. Výsledek hospodaření je nulový.

### Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 – Karlín, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 103716.

### Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 300 tis. Kč.

### Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 300 tis. Kč jsou tvořena splaceným základním kapitálem ve výši 300 tis. Kč.

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### Výhled pro rok 2026

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2026 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

EXPANDIA Investments SICAV a.s.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

### Údaje o ovládnání

EXPANDIA Investments SICAV, a. s., IČO: 19156278, se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou touto osobou:

Expandia, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ 117 19, IČ: 639 99 293, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3521, která upsala 300 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 100 % podíl na zapísovaném základním kapitálu Společnosti, (dále jen „**Ovládající osoba**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

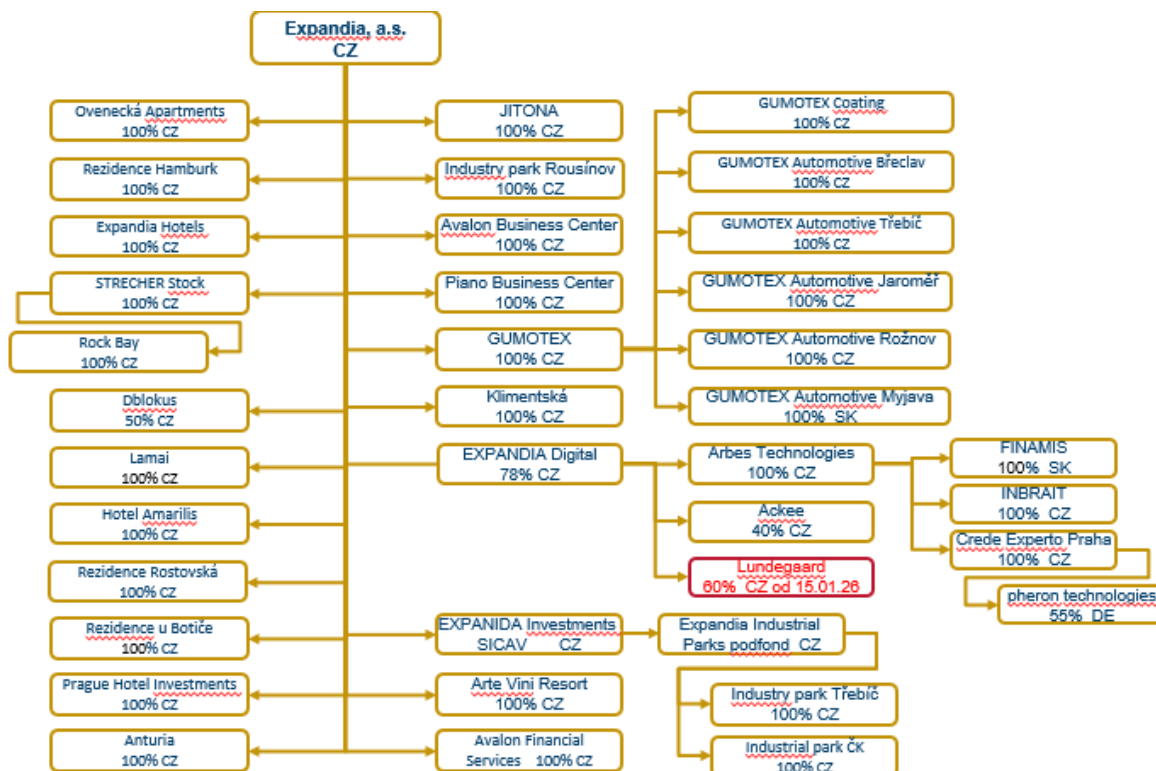
### Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:

EXPANDIA Investments SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



**Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami**

Osoby ovládané Ovládajícími osobami jsou uvedeny ve výše uvedené struktuře vztahů.

**Přehled jednání**

V roce 2025 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

**Přehled smluv**

Mezi Společností a Ovládající osobou nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

**Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání**

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

EXPANDIA Investments SICAV a.s.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou nevyplynou žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, představenstvu, jejíž jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

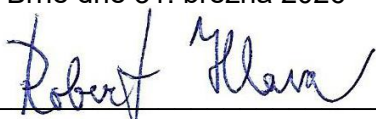
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

### Prohlášení představenstva

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 31. března 2026



EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2 a 5 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

### Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2026 nadále vyvíjet žádnou činnost.

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

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### **Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

### **Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě podfondu.

### **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 16. března 2023 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

### **Identifikační údaje každého depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

Název: Česká spořitelna a.s.

IČO: 45244782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Společnost nevydává investiční akcie jinak než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

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

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

**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 Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

# **EXPANDIA Investments SICAV, a.s.**

IČO 191 56 278,

se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v  
obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023

## **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

**Příloha účetní závěrky**

## Rozvaha k 31. 12. 2025

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	4	300	300
v tom a) splatné na požádání		300	300
<b>Aktiva celkem</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
Základní kapitál	5	300	300
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	6	0	0
Zisk /ztráta za účetní období	7	0	0
<b>Pasiva celkem</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	8	300	300

## Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2025

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<i>Výnosy celkem</i>		0	0
<i>Náklady celkem</i>		0	0
<b><i>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</i></b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Daň z příjmů</i>	9	0	0
<b><i>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</i></b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2025

V tis. Kč

	Základní kapitál	Emisní ážio	Čistá aktiva přiraditelná držitelům investičních akcií	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0
Převod neuhrazené ztráty předchozího období	0	0	0	5	0	0
Převod jiného výsledku hospodaření	0	0	0	-5	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Fondu

##### *Vznik a charakteristika Fondu*

EXPANDIA Investments SICAV, a.s., IČO: 191 56 278, se sídlem Na příkopě 1096/21, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00 (dále také jen "**Fond**") vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. Zn. B 28023 dne 16.03.2023. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů, vedeného Českou národní bankou dne 10.02.2023.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. K datu vzniku Fond vytvořil podfond s názvem Expandia Industrial Parks podfond (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 300.000,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu.

##### Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá pole, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

##### Informace o depozitáři

Depozitářské služby poskytuje Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782 (dále jen „**Depozitář**“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 25. 4. 2023. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

Rámcovou investiční strategií Fondu je investovat prostřednictvím podfondů zejména do majetkových účastí v Nemovitostních a Obchodních společnostech, působících v oblasti výstavby, vlastnictví a provozování logistických a výrobních areálů a také prostřednictvím poskytování dluhového

financování těmto Nemovitostním a Obchodním společností. Investice jsou zamýšleny jako dlouhodobé a jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem 5 let a více, pokud není ve statutu příslušného podfondu uvedeno jinak.

Vzhledem k tomu, že Fond jako takový neprovádí investiční činnost, ta je prováděna v rámci jeho jednotlivých podfondů, a má každý z vytvořených podfondů vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu takového vytvořeného podfondu.

### **(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## 2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

### (a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. 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.

### (b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Fond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### (c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,

## **EXPANDIA Investments SICAV, a. s.**

- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### **Oceňování reálnou hodnotou**

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

## Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

### (d) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladateli Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

### (e) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

### (f) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

**a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**

- i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

**b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

#### **(g) Použití odhadů**

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

#### **(h) Rezervy**

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v méně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

#### **(i) Náklady**

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

#### **(j) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### **3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

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

### Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

### Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Fondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Fond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Fond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

### Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

## 4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	300	300
<b>Celkem</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje běžné účty.

## 5 Základní kapitál

tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
<i>(Listinné na jméno)</i>	<b>Ks</b>	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	300	300	300
<b>Celkem</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 300 tis. Kč.

## 6 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ztráta za účetní období	0	-5
Jiný výsledek hospodaření	0	5
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

V roce 2023 Fond uhradil počáteční náklady, které nebyly v období vzniku přefakturovány na Podfond. V roce 2024 byla tato skutečnost napravena a Podfond náklady uhradil Fondu. V roce 2025 bylo zaúčtováno započtení zůstatku účtu Neuhrazené ztráty minulých let proti Jinému výsledku hospodaření minulých let.

## 7 Zisk nebo ztráta za účetní období

Fond v roce 2025 nevykazoval žádné náklady ani výnosy.

## 8 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 300 tis. Kč k 31. prosinci 2025 obhospodařuje Společnost.

## 9 Daň z příjmů a odložená daň

Fond v roce neúčtoval o splatné ani odložené dani.

## 10 Vztahy se spřízněnými osobami

V roce 2025 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami.

## 10 Reálná hodnota aktiv a závazků

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

## EXPANDIA Investments SICAV, a. s.

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, 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.)

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami		300		300
<b>Celkem</b>		<b>300</b>		<b>300</b>

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 11 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s aktivy Fondu.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii podfondu. Fond podléhá následujícím rizikům. Rizika spojená s investováním podfondu jsou uvedena v účetní závěrce podfondu.

#### (a) Měnové riziko

Fond v roce 2025 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

**(b) Riziko likvidity**

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12. 2025 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

**12 Následné události**

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Fondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

27. dubna 2026



**EXPANDIA INDUSTRIAL PARKS PODFOND**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Expandia Industrial Parks podfond


PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti EXPANDIA Investments SICAV, a.s. označeném Expandia Industrial Parks podfond, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.  
Ing. Robert Hlava,  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.



---

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky podfondu**

### **Expandia Industrial Parks podfond**

#### **k 31. 12. 2025**

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8

počet stran: 5



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu Expandia Industrial Parks podfond

Se sídlem: Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika  
Náhradní identifikační číslo: 751 64 060

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu Expandia Industrial Parks podfond.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Expandia Industrial Parks podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo fondu EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada Fondu.



## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

V Praze dne 27. 4. 2026

**Auditorská společnost:**

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

Podfond Expandia Industrial Parks podfond, IČO: 751 64 060, se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Podfond**“) je podfondem EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

IČO: 191 56 278

Sídlo: Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023 (dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 29. března 2023.

### LEI Fondu

315700O8VXODHZW3066

### Cenné papíry vydávané Podfondem

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2025</b>	440.780.873

### Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

### Statutární orgány Společnosti

#### Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Den vzniku funkce: 16. března 2023

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 16. března 2023
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 16. března 2023
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 16. března 2023

### Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Tomáš Návrat	Den vzniku funkce: 16. března 2023
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Kovář, MBA	Den vzniku funkce: 16. března 2023
Člen dozorčí rady	Ing. Michal Záveský	Den vzniku funkce: 16. března 2023

### Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, která byla pověřena společností Avalon Financial Services s.r.o., IČO: 246 74 877, se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 165215.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025****Základní údaje o Společnosti**

Podfond Expandia Industrial Parks podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, která zároveň vypracovala jeho statut. Údaje o Podfondu byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 29. března 2023.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondu je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

**Činnost Podfondu**

Cílem Společnosti je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do nemovitostních společností provozujících a spravujících logistické areály. Investičním cílem Podfondu v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

**Hospodaření Podfondu v roce 2025**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 168 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 63 tis. Kč a Správní náklady ve výši 7 493 tis. Kč.

**Stav majetku Podfondu**

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 – Karlín, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 103716.

**Aktiva**

Podfond k 31. 12. 2025 evidoval aktiva v celkové výši 500 605 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 7 890 tis. Kč, Účastmi s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 492 415 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 300 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková pasiva Podfondu ve výši 500 605 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 2 589 tis. Kč, Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 497 902 tis. Kč a Výnosy příštích období ve výši 114 tis. Kč.

Expandia Industrial Parks podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkovou ztrátu ve výši 7 388 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 168 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 63 tis. Kč a Správní náklady ve výši 7 493 tis. Kč.

### **Výhled pro rok 2026**

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to nabýváním podílů v nemovitostních společnostech a poskytováním financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Podfond Expandia Industrial Parks podfond (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem EXPANDIA Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondeu.

### Činnost Podfondeu v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu zejména do účastí v nemovitostních společnostech.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to nabýváním podílů v nemovitostních společnostech a poskytováním financování a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondeu.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

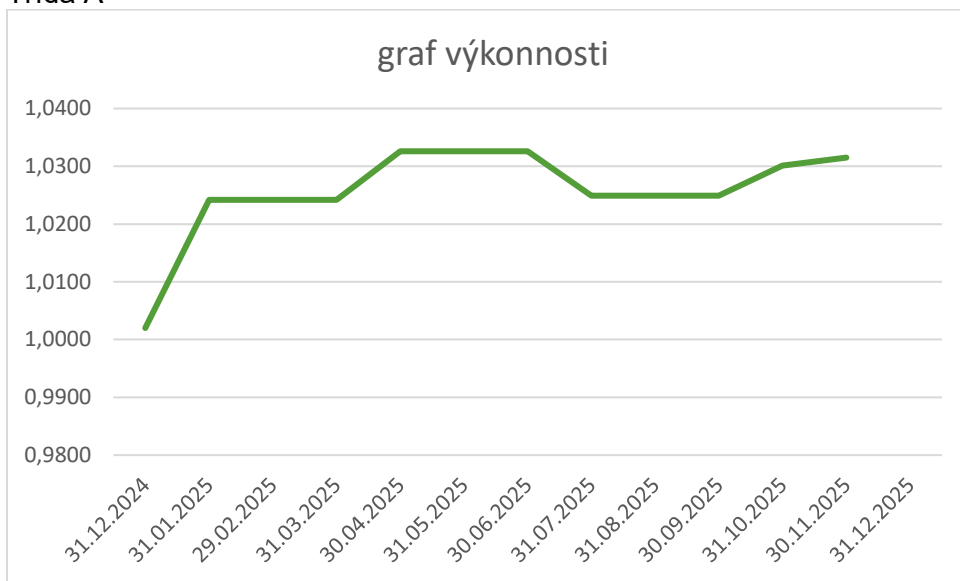
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

**Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

Třída A



Třída Z



Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

**Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

**Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 29. března 2023 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

**Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s 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 Společnost: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfonde v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfonde nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují ( § 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfonde v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfonde.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfonde 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Označení	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
SPV	Industrial Park CK s.r.o.	228 048	265 385	53
SPV	Industry Park Třebíč s.r.o.	191 828	227 030	45,4
BV	Bankovní účty	7 890	7 890	1,6

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii ( § 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Podfonde.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci 4 897 tis Kč

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů 721 tis. Kč

Úplata auditora 194 tis. Kč

Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Údaje o dalších nákladech či daních

1 681 tis. Kč

**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 Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

statutárního orgánu Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

statutárního orgánu Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutárního orgánu Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	268 904,88 Kč
Pohyblivá složka odměn	120 131,77 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměněných zaměstnanců	40
Počet odměněných členů představenstva	5

Podfond Expandia Industrial Parks podfond

ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Počet odměněných členů dozorčí rady

2

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jež je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jež při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 27. dubna 2026



---

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

**EXPANDIA Investments SICAV, a.s.**

**Expandia Industrial Parks podfond**

IČO 191 56 278,

se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v  
obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023

## **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných  
investičních akcií**

**Příloha účetní závěrky**

Expandia Industrial Parks podfond

Rozvaha k 31. 12. 2025

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	4	<b>7 890</b>	<b>1 313</b>
v tom a) splatné na požádání		7 890	1 313
<b>Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem</b>	5	<b>492 415</b>	<b>474 365</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem		492 415	474 365
<b>Ostatní aktiva</b>	6	<b>300</b>	<b>288</b>
<b><i>Aktiva celkem</i></b>		<b><i>500 605</i></b>	<b><i>475 966</i></b>

V tis. Kč

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Ostatní pasiva</b>	7	<b>2 589</b>	<b>5 272</b>
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	8	<b>497 902</b>	<b>470 640</b>
v tom a) obdoba kapitálových fondů		441 197	424 562
v tom b) obdoba emisního ážia		0	35
v tom c) ostatní úplný výsledek hospodaření		72 539	54 489
v tom: oceňovací rozdíly		72 539	54 489
v tom d) obdoba zisku/ztráty za účetní období		-7 388	-5 676
v tom e) Obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z předchozích období		-8 446	-2 770
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	9	<b>114</b>	<b>54</b>
<b><i>Pasiva celkem</i></b>		<b><i>500 605</i></b>	<b><i>475 966</i></b>

V tis. Kč

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Hodnoty předané k obhospodařování</b>	10	<b>500 605</b>	<b>475 966</b>

Expandia Industrial Parks podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2025

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	11	168	0
Náklady na poplatky a provize	12	63	32
Ostatní provozní náklady	13	0	14
Správní náklady	14	7 493	5 630
Ostatní správní náklady		7 493	5 630
<b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>-7 388</b>	<b>-5 676</b>
<b>Daň z příjmů</b>	15	0	0
<b>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</b>		<b>-7 388</b>	<b>-5 676</b>

**Expandia Industrial Parks podfond****Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií  
za období končící 31. 12. 2025**

V tis. Kč

	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2025</b>	<b>470 640</b>	<b>434 709</b>
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	<b>27 262</b>	<b>35 931</b>
v tom:		
Emise investičních akcií	16 635	3 686
Odkup investičních akcií	0	0
Oceňovací rozdíly	18 050	37 886
Emisní ážio	-35	35
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	- 7 388	- 5 676
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>497 902</b>	<b>470 640</b>
Počet investičních akcií třída Z (v ks)	420 876 000	420 876 000
Počet investičních akcií třída A (v ks)	19 904 873	3 685 628

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Podfondu

##### *Vznik a charakteristika Podfondu*

Expandia Industrial Parks podfond, IČO: 751 64 060, se sídlem Na příkopě 1096/21, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, (dále také jen "**Podfond**") byl vytvořen investičním fondem EXPANDIA Investments SICAV, a.s., IČO: 191 56 278, se sídlem Na příkopě 1096/21, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, (dále také jen "**Fond**"), který je fondem kvalifikovaných investorů, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 29. března 2023 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze nabývat akcie, podíly, resp. jiné formy účasti („dále jen „Podíly“) na obchodních společnostech, které se zaměřují zejména na:

- provozování a správu logistických areálů a poskytování souvisejících služeb;
- výrobu elektrické energie či tepla, zejména z obnovitelných zdrojů či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod., a to zejména prostřednictvím investic do technologických investičních celků pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (především solárních, vodních, větrných a bioplynových), které mohou být zejména tvořeny nemovitostmi vč. jejich součástí a příslušenství (zejména stavby, energetické sítě, oplocení apod.) a souvisejících movitých věcí; energetickými zařízeními vč. všech součástí a technologií nebo nehmotnými majetkovými hodnotami, zejména právy k nehmotným statkům (výrobně technické dokumentaci apod.) a věcnými právy k nemovitostem;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- provozování realitní činnosti;
- provozování sportovních a rekreačních areálů;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

##### Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2025:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno, jíž při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

## **Expandia Industrial Parks podfond**

Správa majetkového portfólia Fondu je vykonávaná obhospodarovateľom fondu spoločnosťou CODYA investičná spoločnosť, a.s. (ďalej len „**Spoločnosť**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje oddelene od svojho majetku a majetku v ostatných obhospodarovateľných fondoch.

### Informácie o depozitári

Na základe depozitárskej zmluvy vykonáva pro Podfond funkciu depozitára Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (ďalej len „Depozitář“). Depozitář súčasne poskytuje úschovu alebo jiné opatrování majetku Podfondu.

### **(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (ďalej len „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (ďalej len „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (ďalej len „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Údaje za předchozí účetní období se vztahují k období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## **2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY**

### **(a) Okamžik uskutečnění účetního případu**

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. 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 zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. 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.

### **(b) Cizí měny**

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### **(c) Finanční nástroje**

Dle § 4a Vyhlášky se na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),

## **Expandia Industrial Parks podfond**

- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### **Oceňování reálnou hodnotou**

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

### **Finanční deriváty**

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

## **Expandia Industrial Parks podfond**

### **(d) Daň z příjmu a odložená daň**

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

### **(e) Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**
  - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
  - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
  - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
  
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**
  - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
  - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

### **(f) Použití odhadů**

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

### **(g) Emitované investiční akcie**

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16D). V případě

## **Expandia Industrial Parks podfond**

nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

### **(h) Prostředky investované do Podfondu**

Podfond vykazuje prostředky získané vydáním investičních akcií v rámci položky "Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií". Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie.

### **(i) Rezervy**

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v méně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

### **(j) Náklady**

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

### **(k) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

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

### **Klasifikace finančních nástrojů**

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

## Expandia Industrial Parks podfond

### Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

### Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

#### 4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	7 890	1 313
<b>Celkem</b>	<b>7 890</b>	<b>1 313</b>

Položka "Pohledávky za bankami a družstevními záložkami" obsahuje zejména běžné účty.

#### 5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	492 415	474 365
<b>Celkem</b>	<b>492 415</b>	<b>474 365</b>

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Industrial Park CK, s.r.o.	Lhota za Červeným Kostelcem 427, 549 41 Červený Kostelec	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	265 385
Industry park Třebíč s.r.o.	Žďárského 184, 674 01 Kožichovice	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	200 000	CZK	100 %	100 %	227 030
<b>Celkem</b>							<b>492 415</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 419 876 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 přeceněna dle znaleckého posudku o 54 489 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2024 činí 474 365 tis. Kč.

## Expandia Industrial Parks podfond

K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě substanční metody se zohledněním reprodukčních cen.

### 6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Uhrazené zálohy	300	288
<b>Celkem</b>	<b>300</b>	<b>288</b>

### 7 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dohadné účty pasivní	1 555	3 814
Dodavatelé	34	0
Závazky – neemitované investiční akcie	1 000	1 458
Daň z příjmů	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 589</b>	<b>5 272</b>

### 8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie	441 197	424 562
Emisní ážio	0	35
Oceňovací rozdíl	72 539	54 489
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-8 446	-2 770
Zisk / ztráta běžného období	-7 388	-5 676
<b>Celkem</b>	<b>497 902</b>	<b>470 640</b>

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2025.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2025 tis. Kč
Třída A	19 904 873	1,0246	20 395
Třída Z	420 876 000	1,1346	477 507
<b>Celkem</b>	<b>440 780 873</b>		<b>497 902</b>

## Expandia Industrial Parks podfond

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2025	424 561 628	470 640
Nakoupené investiční akcie třída A	16 219 245	16 600
Nakoupené investiční akcie třída Z	0	0
Prodané investiční akcie třída A	0	0
Prodané investiční akcie třída Z	0	0
<b>Celkem</b>	<b>440 780 873</b>	<b>487 240</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		10 662
<b>Celkem</b>	<b>440 780 873</b>	<b>497 902</b>

## 9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výdaje příštích období	114	54
<b>Celkem</b>	<b>114</b>	<b>54</b>

## 10 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 500 605 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosince 2024: 475 966 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

## 11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z úroků	168	0
<b>Celkem</b>	<b>168</b>	<b>0</b>

## Expandia Industrial Parks podfond

### 12 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatek za správu účtů	35	29
Ostatní poplatky	28	3
<b>Celkem</b>	<b>63</b>	<b>32</b>

### 13 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní provozní náklady	0	14
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### 14 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Audit	194	175
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	4 897	3 111
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	721	653
Marketingové náklady	1 229	1 537
Náklady na znalecké posudky	296	0
Náklady ostatní	156	154
<b>Celkem</b>	<b>7 493</b>	<b>5 630</b>

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

### 15 Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatný daňový základ	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 0 tis. Kč.

#### Odložená daň:

V roce 2025 i 2024 Podfond neúčtoval o odložené dani.

## Expandia Industrial Parks podfond

### 16 Vztahy se spřízněnými osobami

Podfond má vzájemné vztahy s obhospodařovatelem, společností CODYA investiční společnost, a.s., dále se společností Avalon Financial Services s.r.o. na základě smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti.

V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Podfond neevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

### 17 Reálná hodnota aktiv a závazků

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.

## Expandia Industrial Parks podfond

- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, 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.)

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Rok 2025:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	7 890	0	7 890
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	492 415	492 415
Ostatní aktiva	0	0	300	300
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>7 890</b>	<b>492 715</b>	<b>500 605</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva	0	0	2 589	2 589
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	497 902	497 902
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	114	114
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 605</b>	<b>500 605</b>

Rok 2024:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 313	0	1 313
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	474 365	474 365
Ostatní aktiva	0	0	288	288
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 313</b>	<b>474 653</b>	<b>475 966</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva	0	0	5 272	5 272
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	470 640	470 640
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	54	54
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475 966</b>	<b>475 966</b>

## Expandia Industrial Parks podfond

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Rok 2025:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	300	300	0	0	0
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	2 589	2 589	0	0	0
Výnosy a výdaje příštích období	114	114	0	0	0

Rok 2024:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	288	288	0	0	0
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	5 272	5 272	0	0	0
Výnosy a výdaje příštích období	54	54	0	0	0

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 18 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých Podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

#### (a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

## Expandia Industrial Parks podfond

### Členění podle zeměpisných segmentů aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	7 890	0	0	7 890
Účasti s rozhodujícím vlivem	492 415	0	0	492 415
Ostatní aktiva	300	0	0	300
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>475 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475 966</b>

### Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	168	0	0	168
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168</b>

### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	492 415 * 15 %	0	73 862

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.

#### (b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

## Expandia Industrial Parks podfond

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neidentifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7 890	0	0	0	0	7 890
Ostatní aktiva	300	0	0	0	0	300
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>8 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 190</b>

### (c) Měnové riziko

Podfond v roce 2025 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	2 341	248	0	0	0	2 589
Výnosy a výdaje příštích období	114	0	0	0	0	114
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>2 570</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 703</b>

## 19 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

27. dubna 2026