

PENTA FUND

PENTA REAL ESTATE FUND SICAV, A. S.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Penta Real Estate Fund SICAV, a. s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 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 29. dubna 2026



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu Penta Real Estate Fund SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 221 73 781, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty za období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025 a (iii) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 18. 10. 2024 do 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 Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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 statutární orgán Fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 statutární a dozorčí orgán 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 29.04.2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

IČO: 22173781

Sídlo: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 29167

(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 26. září 2024.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 18. října 2024. 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 7. října 2024.

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

315700TT85RUVPIZSG64

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 20.000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kusová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	20.000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

Statutární orgán Společnosti

Představenstvo

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: 18. října 2024

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

Den vzniku funkce: 18. října 2024

Bc. Martin Pšaidl

Den vzniku funkce: 18. října 2024

Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku funkce: 18. října 2024

Dozorčí rada v období do 30. listopadu 2025

Člen dozorčí rady

Ing. Tomáš Kálal

Den vzniku členství: 18. října 2024

Člen dozorčí rady

Marián Slivovič

Den vzniku členství: 18. října 2024

Člen dozorčí rady

Martin Molnár

Den vzniku členství: 18. října 2024

Dozorčí rada v období od 1. prosince 2025 do současnosti

Člen dozorčí rady

Ing. Tomáš Hochmeister

Den vzniku členství: 1. prosince 2025

Člen dozorčí rady

Marián Slivovič

Den vzniku členství: 18. října 2024

Člen dozorčí rady

Martin Molnár

Den vzniku členství: 18. října 2024

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, 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, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Penta Funds Management s.r.o., IČO: 21792178, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 406533.

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Základní údaje o Společnosti

Penta Real Estate Fund 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 18. října 2024. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 7. října 2024.

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 Penta Real Estate podfond.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů. Investičním cílem Společnosti v účetním období 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 účetním období

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 18. října 2024 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností BDO Audit, s.r.o., IČO: 453 14 381, se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp.zn. C 7276, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 018.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 20 tis. Kč, která jsou tvořena penězi a peněžními prostředky ve výši 20 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti jsou k 31.12.2025 ve výši 20tis. Kč, která jsou tvořena základním kapitálem ve výši 20 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

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 29. dubna 2026

A handwritten signature in blue ink that reads "Robert Hlava".

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

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

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zpráva představenstva společnosti **Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.** o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“).

Struktura vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou

Ovládaná osoba

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 221 73 781, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 29167 (dále jen „**Společnost**“).

Ovládající osoba

V období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025 byla jediným akcionářem Společnosti společnost Penta Investments Group Limited, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 427339 (dále též „**Ovládající osoba**“).

Pro doplnění představenstvo uvádí, že podle obecně známých informací je Ovládající osoba dále ovládána svými jednatelem (directors) panem Michalem Vrzgulou a panem Markem Peterčákem. Představenstvo dále uvádí, že podle jemu dostupných informací není žádný ze společníků PIGL ovládající osobou.

Osoby ovládané Ovládající osobou

Představenstvo Společnosti si dovoluje pro účely přehlednosti této zprávy o vztazích nejprve uvést, že Ovládající osoba je dle informací dostupných představenstvu hlavní holdingovou společností investiční skupiny Penta, a drží tak přímo či nepřímo podíly v řadě společností v několika jurisdikcích, ve kterých může přímo či nepřímo dále uplatňovat rozhodující vliv, a to i na další společnosti (dále jen „**Skupina**“). Pro účely této zprávy o vztazích však jednatele nepředkládají vyčerpávající výčet členů Skupiny, ale uvádějí pouze společnosti, jež mají vztah ke Společnosti a/nebo souvisí s její činností.

Ve vztahu ke Společnosti a jejím závazkům proto představenstvo uvádí, že do Skupiny náleží Ovládající osoba a dále, mimo jiné, následující kyperské společnosti, jež jsou ovládané Ovládající osobou:

PENTA INVESTMENTS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 428480 a

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

PENTA INVESTMENTS CYPRUS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 324471.

Podle informací dostupných představenstvu vlastní Ovládající osoba podíly v následujících kyperských společnostech:

DR MAX GROUP HOLDINGS PLC, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 217028, je holdingová společnost skupiny Dr Max, která vlastní společnosti působící ve farmaceutickém podnikání v: (i) České republice, (ii) na Slovensku, (iii) v Polsku, (iv) v Rumunsku, (v) v Srbsku a (vi) v Itálii.

MAGNAPHARM HOLDINGS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 362472, je holdingová společnost skupiny MagnaPharm, která vlastní společnosti působící ve farmaceutickém podnikání v: (i) České republice, (ii) na Slovensku, (iii) v Polsku, (iv) v Rumunsku, (v) v Srbsku, (vi) v Chorvatsku, (vii) v Bulharsku, (viii) v Maďarsku, (ix) ve Slovinsku, (x) v Makedonii, (xi) v Litvě a (xii) v Bosně a Hercegovině.

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 295402, je holdingová společnost skupiny Penta Real Estate, která vlastní společnosti zabývající se developmentem nemovitostí v: (i) České republice, (ii) na Slovensku a (iii) ve Spojeném království.

FORTUNA ENTERTAINMENT HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 295409, je holdingová společnost skupiny Fortuna, která vlastní společnosti působící v herním průmyslu v: (i) České republice, (ii) na Slovensku, (iii) v Rumunsku, (iv) v Chorvatsku, (v) v Indii, (vi) v Polsku a (vii) v Černé Hoře.

DOVERA HOLDINGS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 295469, je holdingová společnost, která vlastní slovenskou pojišťovnu Dovera zdravotná poisťovňa, a.s.

MEDIA CZ HOLDINGS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 333014, je holdingová společnost, která vlastní společnosti působící v mediálním podnikání v České republice.

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

MEDIA SK HOLDINGS LIMITED, se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 343382, je holdingová společnost, která vlastní společnosti působící v mediálním podnikání na Slovensku.

PENTA FINANCIAL SERVICES LIMITED (CY), se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 158996, je holdingová společnost, která vlastní společnosti působící ve finančním sektoru v České republice a na Slovensku. Je holdingovou společností pro obě banky ve vlastnické struktuře – Privatbanka, a.s. a Prima banka Slovensko, a.s.

PENTA HOSPITALS HOLDINGS LIMITED (CY), se sídlem 3082 Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2. patro. PSČ 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném kyperským ministerstvem obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, pod reg. č. HE 347924, je holdingová společnost, která vlastní společnosti působící ve zdravotnictví v České republice, na Slovensku a v Polsku.

Přehled jednání

Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti:

Protistrana	Poskytnuté plnění	Výše poskytnutého plnění v tis. Kč
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Preferenční akcie	12 578 929

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v účetním období právní vztahy.

Přehled smluv

Přehled vzájemných smluv mezi Společností a Ovládající osobou nebo mezi osobami ovládanými:

Protistrana	Poskytnuté plnění	Obdržené plnění v tis. Kč
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Preferenční akcie	14 236 179

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

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

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami 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 osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládajícími osobami 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



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Penta Real Estate Fund 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, 6 a 8 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 účetním období

Společnost v průběhu účetního období shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondu 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)

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 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 investiční 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 Společnost: od 18. října 2024 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 deponitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 14092, Praha 4 – Michle

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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 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

V účetním období nevyužívala 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)

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

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

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 k podstatným změnám statutu Společnosti.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 18. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

fondů, jsou níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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, jež 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 29. dubna 2026



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Penta Real Estate Fund SICAV, a.s.

Účetní závěrka


sestavená k 31. 12. 2025,
resp. za účetní období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025

ROZVAHA

k 31. 12. 2025
(v celých tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	31. 12. 2025	18. 10. 2024
	Aktiva celkem (Σ)	sum	20	20
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložkami (Σ)	A_03	20	20
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		20	20


	PASIVA	Poznámka	31. 12. 2025	18. 10. 2024
	Pasiva celkem (Σ)	sum	20	20
9	Základní kapitál (Σ)	P_09	20	20
	<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>	<i>P_09a</i>	20	20
17	Vlastní kapitál	sum	20	20

Sestaveno dne: 29.4.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Ing. Robert Hlava pověřený zmocněnec jediného člena představenstva CODYA investiční společnost, a.s.	

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2025
(v celých tis. Kč)

		Poznámka	31. 12. 2025	18. 10. 2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	20	20


Sestaveno dne: 29.4.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Ing. Robert Hlava pověřený zmocněnec jediného člena představenstva CODYA investiční společnost, a.s.	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za účetní období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025

(v celých tis. Kč)

		Poznámka	Od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	VZZ_022	0

Sestaveno dne: 29.4.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Ing. Robert Hlava pověřený zmocněnec jediného člena představenstva CODYA investiční společnost, a.s.	

1	Obecné informace	6
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	7
3	Důležité účetní metody	8
3.1	Den uskutečnění účetního případu	8
3.2	Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách	8
3.3	Finanční aktiva	8
3.4	Finanční závazky	9
3.5	Peněžní prostředky	9
3.6	Vzájemná zúčtování	9
3.7	Zásady pro účtování nákladů a výnosů	9
3.8	Daň z příjmů	10
3.9	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	10
3.10	Cenné papíry vydávané Účetní jednotkou	10
4	Významné položky v rozvaze	11
4.1	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11
4.2	Základní kapitál	11
5	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	11
6	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	11
7	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	11
8	Řízení finančních rizik	11
8.1	Expozice a koncentrace rizik	12
8.2	Úvěrové riziko	12
8.3	Měnové riziko	12
9	Reálná hodnota finančních nástrojů	12
9.1	Způsoby oceňování	12
9.2	Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů	13
9.3	Techniky oceňování a vstupní veličiny	14
10	Spřízněné osoby	14
10.1	Osoby ovládající	14
10.2	Transakce se spřízněnými osobami	14
11	Významné události po datu účetní závěrky	14

1 OBECNÉ INFORMACE

Společnost Penta Real Estate Fund SICAV, a.s. (dále jen „Účetní jednotka“) byla založena v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu: Penta Real Estate Fund SICAV, a.s.

Sídlo: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den zápisu do obchodní rejstříku: 18. 10 .2024

IČO: 221 73 781

DIČ: CZ 221 73 781

Právní forma: akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 29161.

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Účetní jednotka byla dne 7. 10. 2024 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsána do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Účetní jednotky mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF a jsou emitovány na účet podfondu Penta Real Estate podfond.

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 18. 10. 2024 společnost CODYA investiční společnost, a.s., se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 068 76 897 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí ke dni 18. 10. 2024 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Účetní jednotky. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Účetní jednotky.

V průběhu účetního období investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Účetní jednotky v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Účetní jednotky a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Účetní jednotka neměla ve sledovaném účetním období zaměstnance. Účetní jednotka je plně obhospodařována investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Účetní jednotky investiční společnost provádí i administraci Fondu, resp. Účetní jednotky. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Účetní jednotky realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Účetní jednotky zajišťuje osoba pověřená výkonem této činnosti, která je zaměstnancem obhospodařovatele.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2025

Statutární orgán	Jméno
Člen Představenstva při výkonu funkce zastupuje	CODYA investiční společnost, a.s. Ing. Robert Hlava Bc. Martin Pšaidl Ing. Michal Sedlák, MBA

Dozorčí rada	Jméno
Člen dozorčí rady	Marián Slivovič Martin Molnár Ing. Tomáš Hochmeister

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Výmaz člena dozorčí rady	Ing. Tomáš Kálal	12. 12. 2025
Zápis člena dozorčí rady	Ing. Tomáš Hochmeister	12. 12. 2025

2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Od data vytvoření Účetní jednotky Investiční společnost o jmění Účetní jednotky účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Účetní jednotka vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“). Tento přístup se vztahuje na veškeré finanční nástroje dle definice IFRS.

Účetní jednotka při vedení účetnictví a při sestavení účetní závěrky dále využívá odborné interpretace vydané Národní účetní radou (NÚR), které slouží jako metodická opora v případech, kdy platná legislativa neposkytuje jednoznačné řešení. Tyto interpretace nejsou právně závazné, avšak představují respektovaný odborný rámec, který přispívá k zajištění věrného a poctivého obrazu účetnictví. Účetní jednotka se jimi řídí zejména při tvorbě vnitřních účetních postupů a při řešení specifických účetních situací.

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce. Účetní jednotka je dceřinou společností společnosti *Penta Investments Group Limited*, která je jediným akcionářem Fondu, resp. Účetní jednotky. Účetní závěrka mateřské společnosti je sestavena dle IFRS. Účetní závěrka bude k dispozici v sídle mateřské společnosti.

Účetní závěrka byla zpracována jako řádná k 31. 12. 2025, za první (prodloužené) účetní období od 18. 10. 2024 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Účetních jednotek ověřuje nezávislým auditorem.

Účetní jednotka není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizována podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná.

Regulatorní požadavky

Fond, resp. Účetní jednotka podléhá dohledu ze strany České národní banky. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Účetní jednotku funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 12. 2024.

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání nebo den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

3.2 Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách

Měna účetnictví Fondu, resp. Účetní jednotky je CZK.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v měně vykazování přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Zůstatky peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně a oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou přeceněny na reálnou hodnotu k rozvahovému dni a kurzový dopad je součástí celkové změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní peněžní aktiva a závazky denominované v cizí měně jsou přepočítávána do měny účetnictví v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.3 Finanční aktiva

Účetní jednotka před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Účetní jednotka zavázala koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Účetní jednotka uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nespĺňoval kritéria k odúčtování, pak Účetní jednotka o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Dluhová finanční aktiva

Účetní jednotka klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Účetní jednotka se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“, která obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen a neobchodovatelné dluhové cenné papíry emitované bankami.

Účetní jednotka při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou vykazovány na bázi efektivní úrokové sazby do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.4 Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Účetní jednotka má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Účetní jednotka zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vyazuje všechny své smluvní povinnosti.

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Účetní jednotka při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.5 Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.6 Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Účetní jednotky nebo protistrany.

3.7 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Úrokové náklady a výnosy

Úrokový náklad a výnos se vykazuje za využití efektivní úrokové sazby.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.8 Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty. Odhad splatné daně je vykázán v rozvaze jako rezerva na daň. Odhad splatné daně z příjmů se započítává se zaplacenými zálohami. Výsledné saldo se podle výše záloh vůči odhadu daně vykazuje buď jako rezerva (jsou-li zálohy nižší), nebo jako ostatní aktivum (jsou-li zálohy vyšší).

3.9 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures.

3.10 Cenné papíry vydávané Účetní jednotkou

Účetní jednotka vydává zakladatelské akcie, jejichž hodnota představuje zapisovaný základní kapitál.

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena především následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto statutu a poslední výroční zprávy.

4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	31. 12. 2025	18. 10. 2024
Zůstatky na běžných účtech	20	20
Celkem	20	20

Účetní jednotka eviduje finanční prostředky na běžných bankovních účtech vedených pouze v CZK.

4.2 Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Účetní jednotka základní zapisovaný kapitál ve výši 20 tis. Kč, který je tvořen 20 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

5 VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Účetní jednotka za sledované účetní období neeviduje žádné výnosy a náklady, resp. zisky nebo ztráty ve výkazu zisku nebo ztráty.

Účetní jednotce nevznikla za sledované účetní období daňová povinnost. Současně nebyly v průběhu sledovaného účetního období hrazeny ani zálohy na daň z příjmu právnických osob. Účetní jednotka podléhá zvýhodněné daňové sazbě 5 %.

6 PODMÍNĚNÁ AKTIVA, PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč	31. 12. 2025	18. 10. 2024
Hodnoty předané k obhospodařování	20	20
Celkem	20	20

Účetní jednotka k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

7 ZÁLOHY, ZÁVDAVKY, ZÁPŮJČKY, ÚVĚRY A ZAJIŠTĚNÍ POSKYTNUTÉ ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ

Účetní jednotka neposkytla žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

8 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Účetní jednotka je v důsledku své činnosti vystavena různým finančním rizikům

Účetní jednotka v rámci své činnosti zřizuje podfond, na kterém probíhá investiční činnost a za který je sestavována samostatná účetní závěrka obsahující všechny relevantní informace týkající se investiční činnosti Fondu, resp. Účetní jednotky.

8.1 Expozice a koncentrace rizik

Účetní jednotka zveřejňuje informace o finančních rizicích a pro tyto účely rozděluje finanční nástroje do jednotlivých kategorií, pro které jsou charakteristická určitá rizika (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, obchodní pohledávky a ostatní).

K 31. 12. 2025, resp. za prodloužené účetní období končící 31. 12. 2025 Účetní jednotka vykazuje pouze peněžní prostředky uložené na bankovních účtech ve výši 20 tis. Kč, které jsou klasifikovány jako finanční aktivum oceněné reálnou hodnotou s přeceněním do zisku a ztráty a s nimiž je spojeno zejména úvěrové riziko.

8.2 Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko Účetní jednotky plyne k 31. 12. 2025 z peněžních prostředků uložených na bankovních účtech a je s ohledem na posouzení úvěrového ratingu partnerské banky vyhodnoceno jako zanedbatelné a v rozsahu zákonného pojištění vkladů.

8.3 Měnové riziko

Měnou účetnictví Účetní jednotky je CZK, přičemž peněžní prostředky uložené na bankovních účtech jsou vedeny v CZK. Účetní jednotka tak není vystavena měnovému riziku z titulu přepočtu cizoměnových aktiv a závazků, z něhož případně plynou kurzové zisky nebo ztráty uznané ve výkazu zisku a ztráty.

9 REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Účetní jednotka používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna níže uvedená zveřejnění se týkají finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou na pokračující bázi.

9.1 Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu, resp. Účetní jednotky se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou*.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou, neboť případný rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou by byl nevýznamný. Jedná se zejména o:

- peněžní zůstatky na bankovních účtech;
- peněžní ekvivalenty;

- pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Účetní jednotky se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Účetní jednotky (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

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

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

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

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

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

9.2 Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnížší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů Účetní jednotky (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. 12. 2025:

Aktiva (tis. Kč)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	20	0	20
Celkem	0	20	0	20

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3.

V průběhu sledovaného nebo období nedošlo k žádným přesunům.

9.3 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Pohledávky za bankami jsou tvořeny disponibilními peněžními zůstatky bankovních vkladů a jejich reálná hodnota je odhadována ve výši naběhlé (nominální) hodnoty. Ta je považována za vhodnou aproximaci reálné hodnoty, neboť na bázi použití výnosové metody DCF je současná hodnota očekávaného peněžního toku rovna naběhlé hodnotě z důvodu krátkodobé splatnosti. Bankovní vklady jsou úročeny s použitím variabilní úrokové sazby a Účetní jednotka nepoužívá žádné objektivně nepozorovatelné vstupy.

10 SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

10.1 Osoby ovládající

Účetní jednotka je plně vlastněna a ovládána následující společností:

Obchodní firma:	Penta Investments Group Limited
Sídlo:	3082 Limassol, Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center Building, Kyperská republika
Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl


10.2 Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Účetní jednotky.

Sestaveno dne: 29. 04. 2026



Ing. Robert Hlava
zmocněný zástupce člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

PENTA FUND

**PENTA REAL ESTATE FUND SICAV, A. S.
PENTA REAL ESTATE PODFOND**

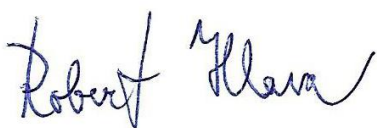
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti Penta Real Estate Fund SICAV, a. s. označeném Penta Real Estate podfond, o jeho finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření (změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) za účetní období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření (změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 29. dubna 2026



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Penta Real Estate podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Penta Real Estate podfond** (dále také „Podfond“) fondu Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 221 73 781 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty za období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025 a (iii) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

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 období od 30. 10. 2024 do 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 Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán 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 jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 statutární a dozorčí orgán 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 29.04.2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Penta Real Estate podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Penta Real Estate podfond, IČO: 75165171, se sídlem
Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Podfond**“) je
podfondem

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
IČO: 22173781

Sídlo: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 29167
(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen rozhodnutím obhospodařovatele Fondu, 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 30. října 2024.

LEI Fondu

315700TT85RUVPIZSG64

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	2.555.978.095

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo

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: 18. října 2024

Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Penta Real Estate podfond

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 18. října 2024
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 18. října 2024
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 18. října 2024

Dozorčí rada v období do 30. listopadu 2025

Člen dozorčí rady	Ing. Tomáš Kálal	Den vzniku členství: 18. října 2024
		Den zániku funkce: 30. listopadu 2025
Člen dozorčí rady	Marián Slivovič	Den vzniku funkce: 18. října 2024
Člen dozorčí rady	Martin Molnár	Den vzniku funkce: 18. října 2024

Dozorčí rada v období od 1. prosince 2025 do současnosti

Člen dozorčí rady	Ing. Tomáš Hochmeister	Den vzniku členství: 1. prosince 2025
Člen dozorčí rady	Marián Slivovič	Den vzniku členství: 18. října 2024
Člen dozorčí rady	Martin Molnár	Den vzniku členství: 18. října 2024

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Penta Funds Management s.r.o., IČO: 21792178, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 406533.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

Základní údaje o Společnosti

Penta Real Estate podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem Penta Real Estate Fund 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 statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 30. října 2024.

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

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond Penta Real Estate podfond.

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů zejména nabýváním preferenčních akcií emitovaných společnostmi PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, která je holdingovou společností nemovitostní skupiny v rámci skupiny PENTA.

Investičním cílem Podfondech v účetním období bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v účetním období

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondech poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 30. října 2024 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření (Změnu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za účetní období) ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 4 255 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 735 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 281 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 1 676 666 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 398 tis. Kč a správní náklady ve výši 57 056 tis. Kč.

Stav majetku Podfondech

Účetní závěrka Podfondech byla ověřena auditorskou společností BDO Audit, s.r.o., se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha, IČO: 453 14 381, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 7279, zapsaná v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 018.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 14 659 926 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatné na požádání ve výši 266 022 tis. Kč, dále akciemi, podílovými listy a ostatními podíly ve výši 14 236 179 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 157 725 tis. Kč.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 14 659 926 tis. Kč jsou tvořena čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií ve výši 14 322 681 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 337 245 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk (Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za účetní období) ve výši 1 622 451 tis. Kč za účetní období mají vliv zisk z finančních operací ve výši 1 676 666 tis. Kč, výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 4 255 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 735 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 281 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 398 tis. Kč a správní náklady ve výši 57 056 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem investovat zejména do majetkových podílů na obchodní společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, jež dále drží příslušné majetkové podíly v dalších obchodních společnostech.

V Brně dne 29. dubna 2026



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Penta Real Estate podfond (dále jen „**Podfond**“) 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. 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 Podfonde.

Činnost Podfonde v účetním období

Podfond v průběhu účetního období shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde.

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 Podfonde

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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.

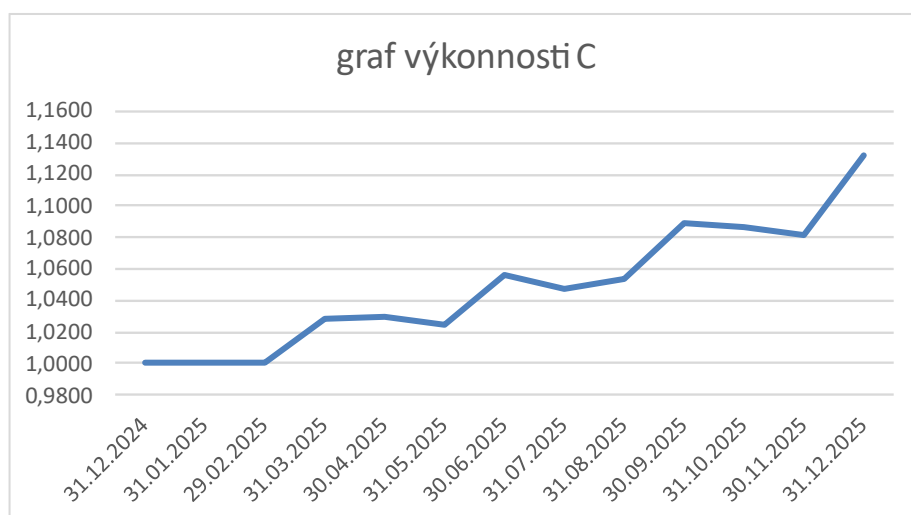
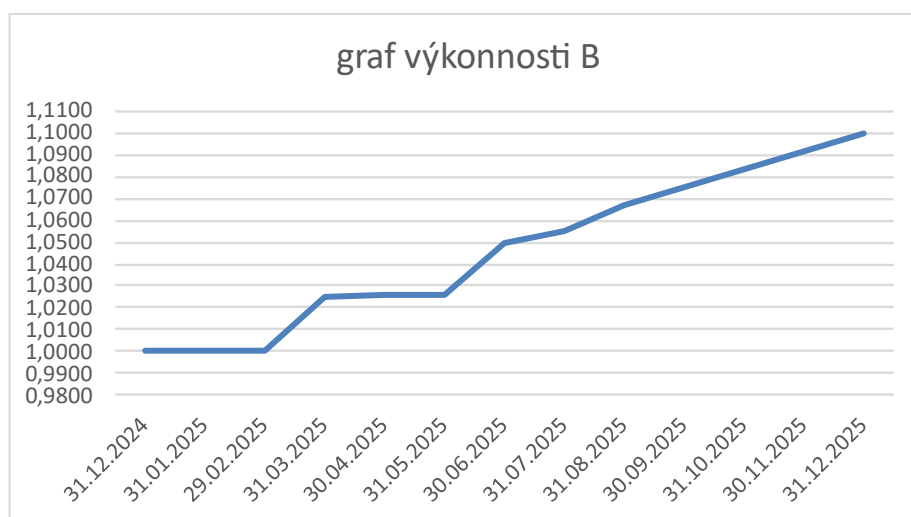
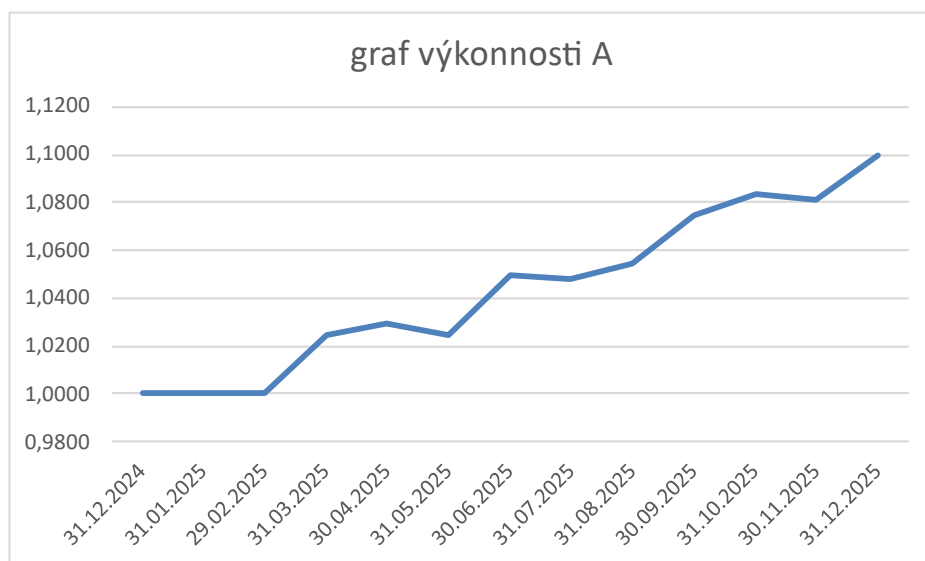
Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

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

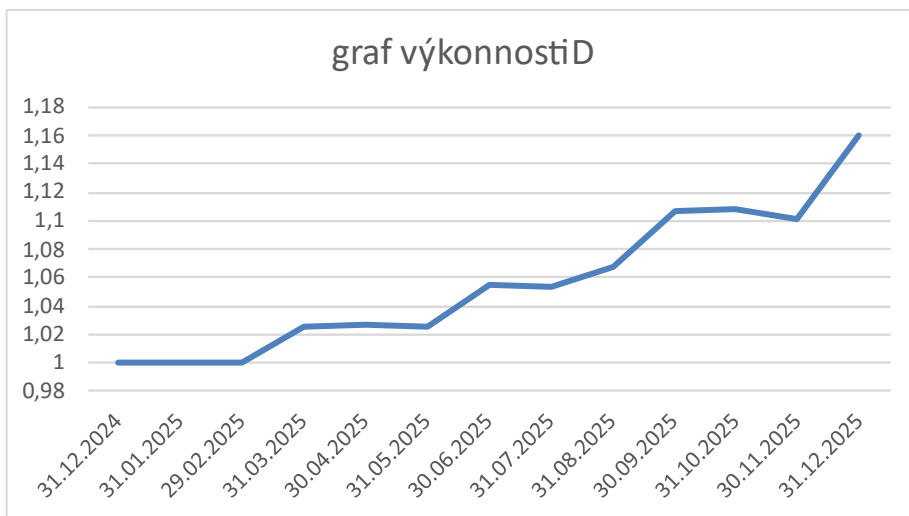
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025



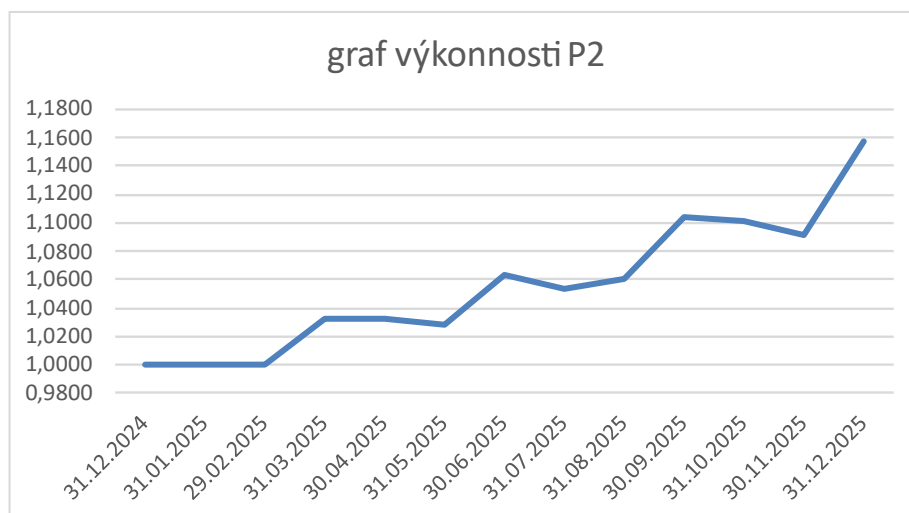
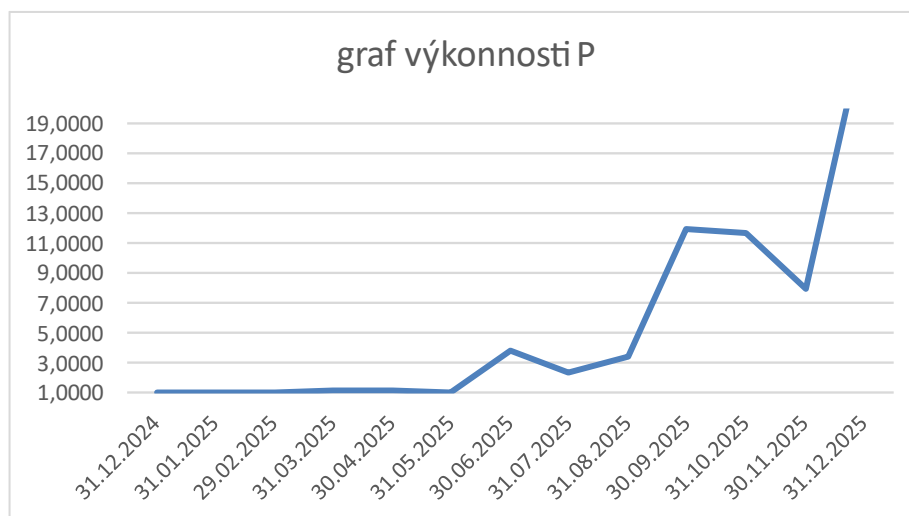
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025



ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 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 účetní období.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 30. října 2024 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 deponitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 14092, Praha 4 – Michle

Výkon činnosti deponitáře 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 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 nevyžíval 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 Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

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

Druh	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
Akcie E	PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	12 578 929	14 236 179	97,1
Hotovost	Bankovní účet	266 022	266 022	1,8

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.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, 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)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	52 986 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	514 tis. Kč
Úplata auditora	1 355 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	2 201 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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

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.

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 uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	12 576 606,03 Kč
Pohyblivá složka odměn	5 618 529,03 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměněných zaměstnanců	40
Počet odměněných členů představenstva	5
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, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž 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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 30. ŘÍJNA 2024 DO 31. PROSINCE 2025

V Brně dne 29. dubna 2025



Penta Real Estate Fund SICAV, a. s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Penta Real Estate Fund SICAV, a.s.

Penta Real Estate podfond

Účetní závěrka


sestavená k 31. 12. 2025,
resp. za účetní období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025

ROZVAHA

k 31. 12. 2025
(v celých tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	31. 12. 2025	30. 10. 2024
	Aktiva celkem (Σ)	sum	14 659 926	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložkami (Σ)	A_03	266 022	0
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		266 022	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	A_06	14 236 179	0
11	Ostatní aktiva	A_11	157 725	0


	PASIVA	Poznámka	31. 12. 2025	30. 10. 2024
	Pasiva celkem (Σ)	sum	14 659 926	0
4	Ostatní pasiva	P_04	337 245	0
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	P_18	14 322 681	0
	<i>v tom: a) Obdoba kapitálových fondů</i>	<i>P_18a</i>	<i>12 700 230</i>	<i>0</i>
	<i>b) Obdoba zisku za účetní období</i>	<i>P_18b</i>	<i>1 622 451</i>	<i>0</i>
	Cizí zdroje celkem (Σ)	Sum	14 659 926	0

<p>Sestaveno dne: 29.4.2026</p> <p>Sestavil: Ing. Robert Hlava pověřený zmocněnec jediného člena představenstva CODYA investiční společnost, a.s.</p>	<p>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</p> 
---	--

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2025
(v celých tis. Kč)

		Poznámka	31. 12. 2025	30. 10. 2024
4	Pohledávky z pevných termínových operací	U_04	2 231 103	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	14 322 681	0
12	Závazky z pevných termínových operací	U_12	2 168 419	0

Sestaveno dne: 29.4.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Ing. Robert Hlava pověřený zmocněnec jediného člena představenstva CODYA investiční společnost, a.s.	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za účetní období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025

(v celých tis. Kč)

		Poznámka	Od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	VZZ_01	4 255
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	VZZ_02	735
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	281
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	1 676 666
8	Ostatní provozní náklady	VZZ_08	398
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09	57 056
	<i>v tom: b) ostatní správní náklady</i>	VZZ_09b	57 056
19	Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií před zdaněním	sum	1 622 451
23	Daň z příjmu	VZZ_23	0
24	Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za účetní období	sum	1 622 451

Sestaveno dne: 29.4.2026

Sestavil:

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



1	Obecné informace	7
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	8
3	Důležité účetní metody	9
3.1	Den uskutečnění účetního případu	9
3.2	Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách	10
3.3	Finanční aktiva	10
3.4	Finanční závazky	11
3.5	Vzájemná zúčtování	13
3.6	Zásady pro účtování nákladů a výnosů	13
3.7	Daň z příjmů	13
3.8	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	13
4	Významné položky v rozvaze	14
4.1	Pohledávky za bankami	14
4.2	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14
4.3	Ostatní aktiva	14
4.4	Ostatní pasiva	15
4.5	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	15
5	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	16
5.1	Výnosy a náklady uznané v souvislosti s finančními nástroji	16
5.2	Výnosy z úroků a náklady na úroky	17
5.3	Náklady na poplatky a provize	17
5.4	Zisk nebo ztráta z finančních operací	18
5.5	Ostatní provozní náklady	18
5.6	Správní náklady	18
5.7	Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	19
5.8	Daň z příjmů	19
6	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	19
7	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	19
8	Řízení finančních rizik	20
8.1	Expozice a koncentrace rizik	20
8.2	Tržní riziko	21
	Měnové riziko	21
	Úrokové riziko	22
8.3	Riziko likvidity	23
8.4	Úvěrové riziko	24
8.5	Kompenzace finančních aktiv a finančních závazků	24
9	Reálná hodnota finančních nástrojů	25
9.1	Způsoby oceňování	25

9.2	Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů	26
9.3	Techniky oceňování a vstupní veličiny	27
9.4	Citlivost reálné hodnoty na změnu tržně nepozorovatelných vstupů	27
9.5	Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3	28
10	spřízněné osoby	28
10.1	Osoby ovládající	28
10.2	Transakce se spřízněnými osobami	28
11	Významné události po datu účetní závěrky	29

1 OBECNÉ INFORMACE

Penta Real Estate podfond (dále jen „Účetní jednotka“) je podfond investičního fondu Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., (dále jen „Fond“), který byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Stanovy Fondu určují, že je veškeré jmění z investiční činnosti vyčleněno do podfondu (dále jen „Účetní jednotka“).

Název Podfondu: Penta Real Estate podfond

Název Fondu: Penta Real Estate Fund SICAV, a.s.

Sídlo: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den zápisu do obchodní rejstříku: 18. 10. 2024

IČO: 221 73 781

DIČ: CZ 221 73 781

Právní forma: podfond investičního fondu

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 29167.

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Údaje o Účetní jednotce byly dne 30. 10. 2024 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsány do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF a jsou emitovány Fondem na účet Účetní jednotky.

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 18. 10. 2024 společnost CODYA investiční společnost, a.s., se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 068 76 897 (dále jen „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo „Administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí ke dni 18. 10. 2024 zvolena do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Účetní jednotka neměla ve sledovaném účetním období zaměstnance. Účetní jednotka je ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF plně obhospodařována Investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Účetní jednotky Investiční společnost provádí ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Fondu, resp. Účetní jednotky. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Účetní jednotky realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Účetní jednotky zajišťuje osoba pověřená výkonem této činnosti, která je zaměstnancem Obhospodařovatele. V průběhu účetního období Investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Účetní jednotky v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Účetní jednotky a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2025

Statutární orgán	Jméno
Člen představenstva	CODYA investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce zastupuje	Ing. Robert Hlava Bc. Martin Pšaidl Ing. Michal Sedlák, MBA

Dozorčí rada	Jméno
Člen dozorčí rady	Marián Slivovič Martin Molnár Ing. Tomáš Hochmeister

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Výmaz člena dozorčí rady	Ing. Tomáš Kálal	12. 12. 2025
Zápis člena dozorčí rady	Ing. Tomáš Hochmeister	12. 12. 2025

2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Od data vytvoření Účetní jednotky Investiční společnost o jmění Účetní jednotky účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Účetní jednotka vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“). Tento přístup se vztahuje na veškeré finanční nástroje dle definice IFRS.

Účetní jednotka při vedení účetnictví a při sestavení účetní závěrky dále využívá odborné interpretace vydané Národní účetní radou (NÚR), které slouží jako metodická opora v případech, kdy platná legislativa neposkytuje jednoznačné řešení. Tyto interpretace nejsou právně závazné, avšak představují respektovaný odborný rámec, který přispívá k zajištění věrného a poctivého obrazu účetnictví. Účetní jednotka se jimi řídí zejména při tvorbě vnitřních účetních postupů a při řešení specifických účetních situací.

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

Odklonění se od požadavků českých účetních předpisů v rozsahu uspořádání položek účetní závěrky

Při zpracování účetních výkazů se Účetní jednotka odklonila v souladu s §7, odst. (1) a (2) zákona o účetnictví od konkrétních požadavků VoÚBFI upravujících uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky, konkrétně

rozhvahy a výkazu zisku a ztráty. Účetní jednotka posoudila v souladu s IAS 32 charakter jí emitovaných nástrojů a došla k závěru, že emitované nástroje nesplňují dodatečné podmínky uvedené v odst. 16A a 16B, resp. 16C a 16D, a nemohou být tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj. Emitované nástroje a veškeré další položky související s oceněním podílů držitelů emitovaných investičních akcií na čistých aktivech jsou tedy vykázány v závazcích v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Tyto závazky jsou oceněny hodnotou odpovídající účetní hodnotě čistých aktiv účetní jednotky připadající na tyto emitované investiční akcie a změna jejich hodnoty je uvedena ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií před zdaněním“. Položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ a „Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií před zdaněním“ byly přidány do rozvahy a výkazu zisku a ztráty nad rámec struktury předepsané v příloze č.1 vyhlášky č. 501/2002 Sb., čímž došlo k oddělení dopadu operací vztahujících se k hodnotě emitovaných investičních akcií od ostatních operací účetní jednotky a tím i lepší srozumitelnost účetní závěrky pro uživatele účetních výkazů. Případné vyplácené podíly na zisku pak nejsou dividendami v pravém slova smyslu, ale finančním nákladem souvisejícím s emitovaným cenným papírem (tj. s finančním závazkem, který se oceňuje reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty).

Tento přístup je uplatňován i u účetních jednotek – investičních fondů, které sestavují své účetní závěrky v souladu s pravidly IFRS a vzhledem ke skutečnosti, že se do §4a VoÚBFI přenášejí účetní pravidla IFRS pro oblast finančních nástrojů, zajišťuje výše popsané odklonění i větší srovnatelnost účetních informací s těmito dalšími účetními jednotkami a též konzistenci do budoucna, pokud by Účetní jednotka byla dotčena změnou účetních pravidla a přecházela by při sestavení účetní závěrky z rozsahu českých účetních předpisů do plného rozsahu IFRS.

Regulatorní požadavky

Fond, resp. Účetní jednotka podléhá dohledu ze strany České národní banky. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Účetní jednotku funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 12. 2024.

Ostatní skutečnosti

Fond je dceřinou společností společnosti *Penta Investments Group Limited*, která je jeho jediným akcionářem. Účetní závěrka mateřské společnosti je sestavena dle IFRS. Účetní závěrka bude zveřejněna v obchodním rejstříku mateřské společnosti.

Účetní závěrka byla zpracována jako řádná k 31. 12. 2025, za první (prodloužené) účetní období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Účetních jednotek ověřuje nezávislým auditorem.

Účetní jednotka není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a předkládaná účetní závěrka Účetní jednotky je nekonsolidovaná, neboť účetní jednotce v právní formě podfondu nevzniká v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den

připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání nebo den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

3.2 Měna účetnictví a zachycení operací v cizích měnách

Měna účetnictví Účetní jednotky je CZK.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v měně vykazování přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Zůstatky peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně a oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou přeceněny na reálnou hodnotu k rozvahovému dni a kurzový dopad je součástí celkové změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní peněžní aktiva a závazky denominované v cizí měně jsou přepočítávána do měny účetnictví v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.3 Finanční aktiva

Účetní jednotka před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Účetní jednotka zavázala koupit aktivum. Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Účetní jednotka uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Účetní jednotka o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Dluhová finanční aktiva

Účetní jednotka klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Účetní jednotka se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložkami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložek a neobchodovatelné dluhové cenné papíry emitované bankami.

Ostatní aktiva

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

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

Účetní jednotka při prvotním zachycení oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je zachyceno ve výkazu zisku a ztráty a je součástí položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou vykazovány na bázi efektivní úrokové sazby, a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Účetní jednotka významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Účetní jednotka významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Účetní jednotka vykazuje kapitálová finanční aktiva jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“). Účetní jednotka při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je zachyceno ve výkazu zisku a ztráty a je vykázáno v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Finanční deriváty využívá Účetní jednotka na zajištění svých rizik, kdy jsou deriváty klasifikovány jako držené za účelem obchodování a jsou vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty.

Pevné a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladná hodnota derivátů je vykázána v rámci položky „Ostatní aktiva“. Záporná reálná hodnota je součástí položky „Ostatní pasiva“. Změna reálné hodnoty je ve výkazu zisku a ztráty zohledněna v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. V podrozvahových položkách se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Pokud je derivát klasifikován jako závazek, uplatňují se na jeho vykazování stejná pravidla jako při zařazení derivátu mezi aktiva.

3.4 Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Účetní jednotka má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu. Účetní jednotka zachytí finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti. Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Účetní jednotka při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního závazku je zachyceno ve výkazu zisku a ztráty a je vykázáno v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Cenné papíry vydané Fondem k Účetní jednotce (Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií)

Fond k Účetní jednotce vydává osm tříd investičních akcií - A (EUR) – ISIN CZ0008053592, B (CZK) – ISIN CZ0008053600, C (EUR) – ISIN CZ0008053683, D (CZK) – ISIN CZ0008053691, I (EUR) - ISIN CZ0008053709, Z (EUR) – ISIN CZ0008053717, P (EUR) – ISIN CZ0008053725 a P2 (EUR) – ISIN CZ0008053733. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

S vydanými investičními akciemi Účetní jednotky jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Účetní jednotky,
- podíl na zisku z hospodaření Účetní jednotky s investičním majetkem Účetní jednotky,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Účetní jednotky s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu a statutu Účetní jednotky, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Účetní jednotky, pokud o ně akcionář požádá.

Účetní jednotka vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Účetní jednotky zřízený pro tento účel depozitářem Účetní jednotky. Investiční akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, naplňují definici finančního závazku a Účetní jednotka vyhodnotila, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Účetní jednotka tak klasifikuje vydané investiční akcie jako finanční závazek vůči jejich držitelům.

Závazky z titulu emitovaných investičních akcií jsou oceňovány reálnou hodnotou, přičemž prvotní reálná hodnota je stanovena ve výši emisní ceny, a ta je následně upravována o meziroční přecenění, kterým je změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií.

V rozvaze jsou finanční závazky z titulu vydaných investičních akcií vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, přičemž reálná hodnota k rozvahovému dni je rozlišena na hodnotu plynoucí z emise (období tzv. kapitálových fondů) a hodnotu přecenění (období zisku / ztráty za běžné účetní, resp. minulá účetní období). Reálné ocenění závazku k rozvahovému dni, tj. hodnota položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií jednotlivých tříd. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v Kč.

Ostatní pasiva

Finančními závazky v položce "Ostatní pasiva" jsou zejména ostatní závazky ke třetím osobám jako jsou investiční společnost, depozitář a poskytovatelé právních a ekonomických služeb a dále závazky vůči investorům z nevydaných investičních akcií, které byly již upsány.

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

Účetní jednotky tyto závazky oceňuje reálnou hodnotou, která je aproximována většinou nominální hodnotou smluvních závazků s ohledem na jejich splatnost a charakter.

3.5 Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Účetní jednotky nebo protistrany.

3.6 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Úrokové náklady a výnosy

Úrokový náklad a výnos se vykazuje za využití efektivní úrokové sazby.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

Finanční aktiva a finanční závazky Účetní jednotky jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi vzhledem k finančnímu řízení Účetní jednotky a posouzení její výkonnosti na bázi reálné hodnoty držených (investičních) aktiv a evidovaných závazků. Změna reálné hodnoty jednotlivých finančních aktiv a finančních závazků představuje zisk nebo ztráta uznanou nejpozději k rozvahovému dni ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.7 Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte ze změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za účetní období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a s uvážením případných slev na dani a dalších odpočtů. Odhad splatné daně je vykázán v rozvaze jako rezerva na daň. Odhad splatné daně z příjmů se započítává se zaplacenými zálohami. Výsledné saldo se podle výše záloh vůči odhadu daně vykazuje buď jako rezerva (jsou-li zálohy nižší), nebo jako ostatní aktivum (jsou-li zálohy vyšší).

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Účetní jednotky vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Účetní jednotky. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykazaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.8 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures.

4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2025	30. 10. 2024
Zůstatky na běžných účtech	266 022	0
Pohledávky za bankami celkem	266 022	0

Účetní jednotka eviduje finanční prostředky na běžných bankovních účtech vedených v Kč a EUR (viz část 8.3).

4.2 Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Účetní jednotka v rámci své investiční činnosti nabyła v průběhu účetního období postupně preferenční akcie třídy E emitované společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, která je holdingovou společností nemovitostní skupiny v rámci skupiny PENTA. Akcie jsou vykupitelné bez hlasovacího práva a na vykupitelné akcie je alokován příslušný podíl nazisku držené holdingové skupiny .

Akcie jsou denominovány v EUR (nominální hodnota jedné akcie činí 3,45 EUR) a oceněné reálnou hodnotou (úroveň 3) k rozvahovému dni ve výši 587 180 tis. EUR (126 411 ks), po přepočtu do měny účetnictví činí reálná hodnota držených akcií 14 236 179 tis. Kč.

Za účetní období končící 31. 12. 2025 Účetní jednotka uznala zisk z přecenění držených akcií ve výši 1 657 250 tis. Kč, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

4.3 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	30. 10. 2024
<i>Ostatní aktiva podléhající analýze finančních rizik</i>		
Kladná reálná hodnota derivátů	62 685	0
Ostatní pohledávky	95 040	0
Ostatní aktiva celkem	157 725	0

Derivátové operace

Kladná reálná hodnota derivátů představuje celkovou reálnou hodnotu série měnových forwardů a swapů uzavřených mezi Účetní jednotkou a společností PPF banka, a.s. a týká se směny CZK a EUR. Deriváty jsou vedeny jako spekulativní a Účetní jednotka je neklasifikovala jako zajišťovací nástroje v režimu zajišťovacího účetnictví. Změna reálné hodnoty derivátu a dopad souvisejícího vyúčtování uzavřených operací jsou plně uznány ve výkazu zisku a ztráty za účetní období končící 31. 12. 2025 jako zisk z finančních operací ve výši 60 665 tis. Kč.

Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky představují pohledávky ve výši 3 920 tis. EUR z titulu nákupu preferenčních akcií společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED na základě žádosti o úpis z prosince 2025. Vypořádání obchodu proběhlo v lednu 2026.

4.4 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	30. 10. 2024
<i>Ostatní pasiva podléhající analýze finančních rizik</i>		
Závazky vůči akcionářům	261 899	0
Závazky z titulu přijatého kolaterálu	62 136	0
Závazky vůči dodavatelům	22	0
Dohadné položky pasivní	13 188	0
Ostatní pasiva celkem	337 245	0

Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům představují k 31. 12. 2025 přijaté peněžní prostředky od investorů související s nevydanými investičními akciemi. Závazky se týkají emise investičních akcií třídy A, B, C, D a Z a budou zúčtovány v průběhu roku 2026 vydáním investičních akcií.

Závazky z titulu přijatého kolaterálu

Přijatý kolaterál představuje peněžní zástavu složenou u společnosti PPF banka, a.s. v celkové nominální hodnotě 61 970 tis. Kč. Zůstatek je úročen na denní bázi sazbou CZK-EONIA a k 31. 12. 2025 celkový zůstatek závazku zahrnuje naběhlý úrok za prosinec roku 2025 ve výši 166 tis. Kč splatný v lednu 2026.

Dohadné položky

Dohadné položky pasivní představují závazky Účetní jednotky zejména z titulu administrace a obhospodařování, zpracování a auditu účetní závěrky.

4.5 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují závazek Účetní jednotky vůči držitelům investičních akcií, který je oceňován reálnou hodnotou (úroveň 3), přičemž ta je stanovena jako rozdíl reálné hodnoty aktiv a ostatních závazků Účetní jednotky.

Výše tohoto závazku k rozvahovému dni odpovídá fondovému kapitálu dle požadavků ZISIF a je dána prvotními vklady investorů proti emisi investičních akcií (obdoba kapitálových fondů) a dále jeho meziročním přeceněním (obdoba výsledků hospodaření). Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Účetní jednotky.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií od založení Účetní jednotky až k rozvahovému dni:

V tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v rozsahu období kapitálových vkladů	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v rozsahu období zisku za účetní období	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem
Zůstatek k 30. 10. 2024	0	0	0
Emise investičních akcií	12 701 530	0	12 701 530
Odkup investičních akcií	-1 300	0	-1 300
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za účetní období	0	1 622 451	1 622 451
Zůstatek k 31. 12. 2025	12 700 230	1 622 451	14 322 681

K 31. 12. 2025 je celková hodnota čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií rozlišena dle tříd vydaných investičních akcií takto:

	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet vydaných akcií (ks)
Investiční akcie třída A (denominované v EUR)	48 384	1 814 208
Investiční akcie třída B (denominované v CZK)	99 088	90 079 931
Investiční akcie třída C (denominované v EUR)	230 123	8 381 416
Investiční akcie třída D (denominované v CZK)	2 373 240	2 045 094 884
Investiční akcie třída I (denominované v EUR)	213 079	7 730 168
Investiční akcie třída Z (denominované v EUR)	113 900	4 077 488
Investiční akcie třída P (denominované v EUR)	61 203	100 000
Investiční akcie třída P2 (denominované v EUR)	11 183 664	398 700 000
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	14 322 681	x

Investiční akcie třídy P jsou drženy mateřskou společností Účetní jednotky, resp. Fondu společností Penta Investments Group Limited a investiční akcie třídy P2 jsou drženy další spřízněnou osobou společností Penta Investments Limited. Investiční akcie třídy A, B a Z jsou plně drženy spřízněnou společností Privatbanka, a.s. patřící do skupiny PENTA. Investiční akcie třídy C jsou z většiny drženy taktéž společností Privatbanka, a.s.

Investiční akcie třídy D jsou přednostně určeny pro retailové investory.

5 VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

5.1 Výnosy a náklady uznané v souvislosti s finančními nástroji

Všechny finanční aktiva a finanční závazky Účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi se zachycením změny reálné hodnoty povinně ve výkazu zisku a ztráty. Za sledované období eviduje Účetní jednotka v souvislosti s finančními nástroji následující uznané výnosy a náklady ovlivňující výši změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií:

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Finanční aktiva	
Výnosy z úroků a podobné výnosy	4 255
Náklady na poplatky a provize	-188
Zisk nebo ztráta z přecenění reálné hodnoty finančních aktiv	1 717 915
Zisk / ztráta z finančních aktiv	1 721 982
Finanční závazky	
Náklady na úroky	-735
Zisk / ztráta z finančních závazků	-735

5.2 Výnosy z úroků a náklady na úroky

Výnosy z úroků plynou z vkladů na bankovních účtech (viz 4.1):

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Výnosy z úroků z vkladů na běžných bankovních účtech	2 272
Výnosy z úroků z vkladů na termínovaných bankovních účtech	1 983
Výnosy z úroků celkem	4 255

Náklady na úroky plynou z úročeného zůstatku přijatého kolaterálu (viz 4.4):

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Náklady na úroky z přijatého kolaterálu	735
Náklady na úroky celkem	735

5.3 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Poplatky za vedení bankovních účtů	109
Poplatky za vypořádání transakcí	79
Ostatní poplatky (LEI, ISIN)	93
Náklady na poplatky a provize celkem	281

5.4 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Zisk z přecenění reálné hodnoty nederivátových finančních aktiv (viz 4.2)	1 657 750
Zisk z derivátových operací (viz 4.3)	60 665
Kurzové rozdíly	-41 249
Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	1 676 666

Přecenění nederivátových finančních aktiv a finančních závazků

Nederivátová finanční aktiva a finanční závazky jsou oceněny reálnou hodnotou na pokračující bázi a dopad změny reálné hodnoty je zachycen jako zisk nebo ztráta ve výkazu zisku a ztráty za účetní období.

Derivátové operace

Zisk z derivátových operací představuje čistý dopad plynoucí z vypořádání derivátových nástrojů – měnové forwardy a měnové swapy – v průběhu účetního období končícího 31. 12. 2025 a ziskem z přecenění na reálnou hodnotu k 31. 12. 2025.

Kurzové rozdíly

Kurzové rozdíly souvisí s přepočtem cizoměnových zůstatků na bankovních účtech vedených v EUR a z kurzového přepočtu cizoměnových ostatních aktiv a ostatních pasiv.

5.5 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Náklady na založení	393
Ostatní náklady	5
Ostatní provozní náklady celkem	398

5.6 Správní náklady

tis. Kč	Období od 30. 10. 2024 do 31. 12. 2025
Náklady na správu a vedení	52 986
Účetní, daňové a ekonomické poradenství	2 197
Náklady na povinný audit účetní závěrky	1 355
Služby depozitáře	514
Právní a notářské služby	4
Správní náklady celkem	57 056

Náklady na správu a vedení

Náklady na správu a vedení Účetní jednotky, resp. Fondu zahrnují náklady na administraci, obhospodařování a manažerský poplatek.

5.7 Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

Účetní jednotka neměla ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Účetní jednotky investiční společnost provádí i administraci Fondu, resp. Účetní jednotky. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Účetní jednotky realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Účetní jednotky zajišťuje osoba pověřená výkonem této činnosti, která je zaměstnancem Obhospodařovatele.

5.8 Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů

Účetní jednotka za účetní období končící 31. 12. 2025 vykazuje nulový náklad na daň z příjmu, neboť v rozsahu daňové legislativy vykazuje Účetní jednotka za účetní období končící 31. 12. 2025 daňovou ztrátu ve výši -43 615 tis. Kč, neboť přecenění reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků není účinné pro stanovení daňové povinnosti.

Odložená daň

Účetní jednotka podléhá daňové sazbě 5 % a s ohledem na vykázanou daňovou ztrátu za účetní období končící 31. 12. 2025 je kalkulována odložená daňová pohledávka 2 181 tis. Kč, která však nebyla vykázána v účetních výkazech s ohledem na její realizovatelnost. Účetní jednotka neočekává zdanitelný dopad z titulu vykazovaných finančních aktiv a finančních závazků, a proto dospěla k závěru, že dosažená daňová ztráta nebude v budoucnu využita, a proto není vykázána související odložená daňová pohledávka.

6 PODMÍNĚNÁ AKTIVA, PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč	31. 12. 2025	30. 10. 2024
Hodnoty předané k obhospodařování	14 322 681	0
Pohledávky z pevných termínových operací	2 231 103	0
Závazky z pevných termínových operací	-2 168 419	0

Fond k rozvahovému dni vykazuje na účet Účetní jednotky výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

7 ZÁLOHY, ZÁVDAVKY, ZÁPŮJČKY, ÚVĚRY A ZAJIŠTĚNÍ POSKYTNUTÉ ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ

Účetní jednotka neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

8 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Činnost Účetní jednotky spočívající v investiční činnosti je vystavena následujícím finančním rizikům:

- tržnímu riziku, které zahrnuje úrokové riziko (změny reálné hodnoty a změny budoucích peněžních toků), měnové riziko a jiná cenová rizika,
- úvěrovému riziku; a
- riziku likvidity.

Strategie řízení rizik Účetní jednotky se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Účetní jednotka vystavena a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Účetní jednotky.

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako Obhospodařovatele Fondu, resp. Účetní jednotky je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie Obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Účetní jednotky přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce Obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Účetní jednotky vystaveno z důvodu aktivit Obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Účetní jednotky. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Účetní jednotky.

Účetní jednotka používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystavena a tyto metody jsou popsány níže.

8.1 Expozice a koncentrace rizik

Účetní jednotka zveřejňuje informace o finančních rizicích a pro tyto účely rozděluje finanční nástroje do jednotlivých kategorií, pro které jsou charakteristická určitá rizika jako jsou bankovní účty, majetkové účasti, obchodní pohledávky a finanční závazky vyjma závazků z titulu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Tyto finanční závazky jsou vyloučeny z analýzy, neboť jsou sledovány a analyzovány finanční rizika ovlivňující hodnotu čistých aktiv čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a její změnu za účetní období.

Všechny finanční aktiva a závazky jsou oceňovány povinně reálnou hodnotou na pokračující bázi se zachycením její změny ve výkazu zisku a ztráty.

tis. Kč	Oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty povinně
Finanční aktiva	
Pohledávky za bankami	266 022
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14 236 179
Ostatní aktiva podléhající analýze finančních rizik	157 725
Finanční aktiva celkem	14 659 926
Finanční závazky	
Ostatní pasiva podléhající analýze finančních rizik	-337 245
Finanční závazky celkem vyjma čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	-337 245

8.2 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Účetní jednotky, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Účetní jednotky. Účetní jednotka může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět ekonomické ztráty s dopadem na hodnotu vydaných investičních akcií.

Měnové riziko

Měnou účetnictví Účetní jednotky je CZK, přičemž měnové riziko je spojeno s transakcemi v cizí měně a z nich plynoucími zůstatky v cizí měně finančních aktiv a závazků, jejichž hodnota se též mění (roste či klesá) vlivem změny směnných kurzů, neboť jsou zachyceny v měně účetnictví. Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota finančního aktiva a finančního závazku může být ovlivněna změnou měnového kurzu, která se promítá spolu s vlivem dalších skutečností do stanovení jejich reálných hodnot. Vzhledem k tomu, že Účetní jednotka vstupuje do transakcí realizovaných v EUR, z nichž plynou aktivní i pasivní zůstatky denominované v EUR, je Účetní jednotka vystavena měnovému riziku z pohybu měnového kurzu CZK vůči EUR, který v důsledku ovlivňuje hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, resp. změnu této hodnoty za účetní období.

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	253 507	12 515	266 022
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	14 236 179	14 236 179
Ostatní aktiva podléhající analýze finančních rizik	0	157 725	157 725
Finanční aktiva celkem	253 507	14 406 419	14 659 926

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Účetní jednotky k 31. prosinci 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva podléhající analýze finančních rizik	304 194	33 051	337 245
Finanční závazky celkem vyjma čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	304 194	33 051	337 245

Čistá devizová expozice Účetní jednotky na měnové riziko je významná, neboť většina transakcí a z nich plynoucích zůstatků je v EUR, zatímco měnou účetnictví je CZK. Pohyb měnového kurzu CZK/EUR se tak promítá do celkového reálného ocenění finančních aktiv a finančních závazků a v důsledku působí na hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, resp. její změnu za účetní období. Do analýzy měnového rizika se hodnota vydaných cizoměnových cenných papírů – investiční akcie denominované v EUR – nezahrnuje, neboť ta je vedena v měně účetnictví (CZK) a je dána rozdílem hodnoty aktiv a ostatních závazků a je ovlivněna jejich kurzovým přepočtem, jsou-li vedeny v cizí měně.

Níže uvedená tabulka shrnuje celkovou citlivost finančních nederivátových a derivátových aktiv a závazků Účetní jednotky vůči změnám měnových kurzů na hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz (CZK/EUR) zvyšuje (zhodnocuje; (+)) / snižuje (znehodnocuje; (-)) o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad vedení o přiměřeném posunu měnových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Měnový kurz k rozvahovému dni	Změna kurzu (+)	Vliv na hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	Změna kurzu (-)	Vliv na hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
EUR/CZK	24,245	5 %	-718 668	5 %	718 668
<i>z toho finanční aktiva</i>	24,245	5 %	-720 321	5 %	720 321
<i>z toho finanční závazky</i>	24,245	5 %	1 653	5 %	-1 653

Z výše uvedené analýzy vyplývá, že posílení CZK vůči EUR vede ke snížení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, a tedy ke snížení reálného ocenění vydané investiční akcie. Při oslabení CZK vůči EUR je dopad opačný.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je obecně riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Účetní jednotka oceňuje svá finanční aktiva a finanční závazky reálnou hodnotou, která je stanovena pomocí oceňovacích technik, a změna tržní úrokové sazby tak může být promítnuta do změny reálné hodnoty finančních aktiv a závazků (skrz úpravu diskontního faktoru použitého v oceňovacích technikách).

Účetní jednotka vykazuje pohledávky za bankami a v rámci ostatních pasiv závazek z přijatého kolaterálu, které jsou variabilně úročeným finančním aktivem, resp. finančním závazkem a představují pro Účetní jednotku expozici vůči úrokovému riziku budoucích peněžních toků ze změny úrokové sazby. Toto riziko je vzhledem k výši úrokových sazeb a dopadu již za uplynulé účetní období končící 31. 12. 2025 vyhodnoceno jako zanedbatelné.

Účetní jednotka nevykazuje žádné finanční aktivum, resp. finanční závazek, jehož reálná hodnota by byla stanovena na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků, kdy diskontní faktor je významným vstupem v ocenění a lze přesně mapovat citlivost reálné hodnoty na změnu použitých úrokových sazeb. Viz dále bližší informace k ocenění reálnou hodnotou.

8.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Riziko likvidity je provázáno s rizikem nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Účetní jednotky nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Účetní jednotky, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Účetní jednotky. Účetní jednotka dále provádí pravidelné stressové testování likvidity.

Zbývající splatnost nederivátových finančních aktiv Účetní jednotky k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč):

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Bez splatnosti
Pohledávky za bankami	266 022	266 022	266 022	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14 236 179	14 236 179	0	14 236 179
Ostatní aktiva podléhající analýze finančních rizik	95 040	95 040	95 040	0
Nederivátová finanční aktiva celkem	14 597 241	14 597 241	361 062	14 236 179

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Účetní jednotky k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč):

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Bez splatnosti
Ostatní pasiva podléhající analýze finančních rizik	-337 745	-337 745	-337 745	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-14 322 681	-14 322 681	0	-14 322 681
Nederivátové finanční závazky celkem	-14 659 926	-14 659 926	-337 745	-14 322 681

Tabulky výše zobrazují též očekávanou splatnost a očekávané období zúčtování jednotlivých aktiv a závazků Účetní jednotky. Kategorie „Do 1 roku“ představuje krátkodobá aktiva a závazky s očekávaným zúčtováním v období do 12 měsíců. Zatím zůstatek položky „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ a „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ v této analýze je spojen s očekávaným zúčtováním v období nad 12 měsíců.

Konkrétně u závazku z titulu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií Účetní jednotka není schopna odhadnout přesně načasování úhrady, neboť je navázáno na žádosti o odkup investičních akcií, případné rozhodnutí o výplatě dividend vztažených k investičním akciím.

Tabulka níže znázorňuje rozdíl mezi zbývající splatností nederivátových finančních aktiv a závazků Účetní jednotky, vycházející z údajů uvedených ve dvou tabulkách výše, k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč):

tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Bez splatnosti
Čistá pozice	-62 685	-62 685	23 817	-86 502

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních aktiv a závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Účetní jednotce požadováno splacení závazků. V přehledu

jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

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

Analýza derivátových finančních nástrojů sestavená podle zbývajících smluvní doby splatnosti k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč):

v tis. Kč	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let
Forwardové a swapové kontrakty					
Pohledávka (příjem)	62 685	2 231 103	2 231 103	0	0
Závazek (výdaj)	-	-2 168 419	-2 168 419	0	0

8.4 Úvěrové riziko

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

K rozvahovému dni úvěrové riziko Účetní jednotky plyne zejména z pohledávek za bankami představující peněžní prostředky uložené u bank, které je vyhodnoceno jako zanedbatelné. Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating – rating „A3“ od Moody's s výhledem stabilní, resp. A-od S&P s výhledem pozitivní. Riziko úvěrové ztráty v souvislosti s peněžním vklady je tak zanedbatelné.

Obecně platí, že Účetní jednotka nevyužívá při řízení úvěrového rizika metodu očekávané úvěrové ztráty (ECL). Úvěrové riziko je hodnoceno a sledováno, přecenění se ve výkazech promítá do reálné hodnoty. Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Účetní jednotky vůči úvěrovému riziku.

8.5 Kompenzace finančních aktiv a finančních závazků

Účetní jednotka uzavírá měnové forwardy a měnové swapy se společností PPF banka, a.s. na základě rámcové smluvní dokumentace a v rozvaze v aktivech vykazuje související reálnou hodnotu v hrubé hodnotě. Zároveň Účetní jednotka přijala bankovní kolaterál v transakci se společností PPF banka, a.s., který vykazuje v hrubé reálné hodnotě v rozvaze v závazcích.

Účetní jednotka nezapočetla tyto finanční aktiva a finanční závazky v rozvaze, neboť Účetní jednotka nemá v úmyslu tyto transakce vypořádávat na čisté bázi ani vypořádávat aktiva a závazky současně. Nicméně smlouvy Účetní jednotky umožňují započtení v případě selhání.

Níže uvedená tabulka poskytuje zveřejnění účetní hodnoty vykázaných finančních aktiv, které podléhají výše uvedeným dohodám, spolu s kolaterálem drženým proti těmto aktivům k 31. prosinci 2025:

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota před zápočtem	Částky započtené v rozsahu kritérií pro zápočet	Čistá částka prezentovaná v rozvaze	Dopad zbývajících práv možného zápočtu	Čistá pozice
Finanční aktiva					
Forwardové a swapové kontrakty	62 685	0	62 685	-62 136	549
Finanční závazky					
Přijatý kolaterál	-62 136	0	-62 136	62 136	0

9 REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a finanční závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykázaní. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Účetní jednotka používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna níže uvedená zveřejnění se týkají finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou na pokračující bázi.

9.1 Způsoby oceňování

Vzhledem k investiční činnosti Účetní jednotky a řízení její finanční výkonnosti na bázi reálné hodnoty jednotlivých aktiv a závazků, přistupuje Účetní jednotka v rámci účetní závěrky k oceňování vykazovaných finančních aktiv a finančních závazků reálnou hodnotou na pokračující bázi a tímto přístupem je též v souladu s požadavky regulační legislativy, vyplývající konkrétně z §196 ZISIF, který u investičních fondů požaduje pro účely stanovení hodnoty investiční akcie ocenění reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou, neboť případný rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou by byl nevýznamný. Jedná se zejména o:

- zůstatky na bankovních účtech a peněžní ekvivalenty; a
- pohledávky a závazky s krátkou splatností zahrnuté v položkách „Ostatní aktiva“ a „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota je určována ke dni, ke kterému se stanovuje hodnota investičních akcií, resp. minimálně ke konci účetního období, a její výši stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota je určována různými přístupy s využitím různé míry objektivně zjistitelných tržních vstupů, čemuž odpovídá následující klasifikace hierarchie reálné hodnoty.

9.2 Hierarchie reálných hodnot finančních nástrojů

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- **Úroveň 1** – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má Účetní jednotka přístup ke dni ocenění. Jedná se o nejlepší zdroj pro stanovení reálné hodnoty, a pokud takové ceny jsou k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty a plně se přebírají do účetní závěrky.
- **Úroveň 2** – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek. Reálná hodnota může být stanovena pomocí oceňovacích modelů, které používají jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje, přičemž všechny významné vstupy oceňovacího modelu jsou charakterizovány jako objektivně zjistitelné. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.
- **Úroveň 3** – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech. Reálná hodnota je stanovována s použitím odhadu individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka poskytuje přehled finančních aktiv a finančních závazků oceněných k 31. 12. 2025 reálnou hodnotou dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	0	266 022	0	266 022
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	14 236 179	14 236 179
Ostatní aktiva	0	157 725	0	157 725
Finanční aktiva celkem	0	423 747	14 236 179	14 659 926
Finanční závazky				
Ostatní pasiva	-261 899	-75 346	0	-337 245
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-14 322 681	0	0	-14 322 681
Finanční závazky celkem	-14 584 580	-75 346	0	-14 659 926

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům finančních aktiv, resp. finančních závazků mezi úrovněmi reálné hodnoty.

9.3 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Reálná hodnota úrovně 2

Pohledávky za bankami jsou tvořeny disponibilními peněžními zůstatky bankovních vkladů a jejich reálná hodnota je odhadována ve výši naběhlé (nominální) hodnoty. Ta je považována za vhodnou aproximaci reálné hodnoty, neboť na bázi použití výnosové metody DCF je současná hodnota očekávaného peněžního toku rovna naběhlé hodnotě. Bankovní vklady jsou úročeny s použitím variabilní úrokové sazby a Účetní jednotka nepoužívá žádné objektivně nepozorovatelné vstupy. V případě bankovních účtů vedených v cizí měně (EUR), dochází k přepočtu do měny účetnictví (CZK), v níž je reálná hodnota prezentována, závěrkovým kurzem dle vývoje měnového kurzu CZK/EUR.

Ostatní aktiva zahrnují pohledávku z uzavřených derivátových operací – měnových forwardů a swapů, které jsou oceněny pomocí oceňovacích modelů (diskontování rozdílů mezi sjednanou forwardovou cenou a aktuální forwardovou cenou pro zbývající dobu splatnosti) s využitím objektivně zjistitelných vstupů jako je vývoj měnového kurzu CZK/EUR, úrokových sazeb příslušných pro danou měnu. Dále zahrnují krátkodobě splatné pohledávky, u nichž je reálná hodnota uvážena ve výši naběhlé (nominální) hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od naběhlé hodnotě.

Ostatní pasiva zahrnují závazek z přijatého kolaterálu, který je variabilně úročen na denní bázi a jeho reálná hodnota je odhadována ve výši naběhlé (nominální) hodnoty. Ta je považována za vhodnou aproximaci reálné hodnoty, neboť na bázi použití výnosové metody DCF je současná hodnota očekávaného peněžního toku rovna naběhlé hodnotě. Účetní jednotka nepoužívá žádné objektivně nepozorovatelné vstupy. Dále zahrnují krátkodobě splatné závazky, u nichž je reálná hodnota uvážena ve výši naběhlé (nominální) hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od naběhlé hodnotě.

Reálná hodnota úrovně 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 Účetní jednotka vychází primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo substanční metodou. Na základě vstupních veličin aplikuje Účetní jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace o finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, vývoj měnových kurzů apod.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly zahrnují preferenční akcie třídy E emitované společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, která je holdingovou společností nemovitostní skupiny v rámci skupiny PENTA. Ocenění podílu je provedeno pomocí modelu, který je oceňovacím algoritmem, jenž umožňuje zvolit pro každou oceňovanou společnost spadající do holdingu adekvátní oceňovací metodu s vhodným využitím externích (např. data z kapitálových trhů) i interních (např. účetní výkazy společností, finanční plány schválené vedením) vstupních informací. Při ocenění byly použity všechny tři standardní oceňovací přístupy s ohledem na charakteristiku jednotlivých společností, tj. tržní porovnání (*násobek EV/FCF* pro společnosti se stabilním profilem volných peněžních toků nebo *násobek EV/EBITDA* pro společnosti s udržitelnou ziskovostí), výnosový (*dividendový diskontní model* pro společnosti vyplácející dividendy) i majetkový přístup (*metoda čisté hodnoty aktiv* pro společnosti holdingové typu a investiční společnosti). Vzhledem ke skutečnosti, že držené akcie jsou denominovány v EUR, promítá se do prezentované reálné hodnoty akcií i vývoj měnového kurzu CZK/EUR.

9.4 Citlivost reálné hodnoty na změnu tržně nepozorovatelných vstupů

Stěžejním aktivem Účetní jednotky oceňovaným na pokračující bázi reálnou hodnotou úrovně 3 jsou nakoupené akcie, jejichž reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích modelů popsaných v části 9.3 a jejíž změna se promítá do změny hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.

Tabulka níže ilustruje změnu (zvýšení či snížení) hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií při 1% změně reálného ocenění držených akcií:

	Změna parametru	Positivní dopad (v tis. Kč)	Negativní dopad (v tis. Kč)
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Změna reálného ocenění držených akcií o 1 % při stabilním kurz CZK/EUR	142 362	-142 362

9.5 Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. prosinci 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 30. 10. 2024	Pořízení	Odkup	Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Aktiva					
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	12 578 929	0	1 657 250	14 236 179

10 SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

10.1 Osoby ovládající

Účetní jednotka, resp. Fond je plně vlastněna a ovládána následující společností:

Obchodní firma:	Penta Investments Group Limited
Sídlo:	3082 Limassol, Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center Building, Kyperská republika
Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl

10.2 Transakce se spřízněnými osobami

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči spřízněným osobám:

Aktiva (tis. Kč)	31. 12. 2025	30. 10. 2024
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14 236 179	0
Ostatní aktiva	95 040	0
Aktiva vůči spřízněným osobám celkem	14 331 219	0
Ostatní pasiva	47 236	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	11 506 239	0
Závazky vůči spřízněným osobám celkem	11 553 475	0

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje transakce se spřízněnými osobami, neboť investuje do společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED patřící do skupiny PENTA obdobně jako Účetní jednotka, resp. Fond. Zároveň

spřízněné strany drží největší objem vydaných investičních akcií a Účetní jednotce tak vzniká závazek vůči nim v podobě tzv. čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Největší objem investičních akcií, konkrétně třídu P2, drží společnost Penta Investments Limited, stejně tak určitý objem investičních akcií, konkrétně třídu P, drží ovládající společnost Penta Investments Group Limited. Dále jsou investiční akcie zbývajících tříd také v držení společnosti Privatbanka a.s. spadající do skupiny PENTA.


Ostatní aktiva zahrnují pohledávky z titulu nákupu preferenčních akcií společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED na základě žádosti o úpis z prosince 2025, které byly vypořádáno nabytím akcií v lednu 2026.

Ostatní pasiva zahrnují závazky vůči spřízněným stranám z titulu upsaných, ale nevydaných investičních akcií.

11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Účetní jednotky.

Sestaveno dne: 29. 04. 2026



Ing. Robert Hlava

zmocněný zástupce člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.