# Výroční zpráva

# Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

*AKRO investiční společnost, a.s., IČO: 492 41 699, se sídlem Praha 6, Slunná 547/25,162 00 (dále jen „Investiční společnost“). Investiční společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2164*

# Obsah

1. Úvod ..... 4

2. Vymezení pojmů ..... 4

3. Základní údaje o Fondu ..... 6

a) Základní kapitál Fondu ..... 6

b) Údaje o cenných papírech a údaje dle § 234 odst. 1 písm. c) a d) ZISIF ..... 7

4. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF) ..... 8

a) Přehled investiční činnosti ..... 8

b) Finanční přehled ..... 8

c) Přehled portfolia ..... 9

d) Přehled výsledků Fondu ..... 9

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů ..... 11

f) Zdroje kapitálu ..... 11

g) 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) ..... 12

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) ..... 12

5. Textová část Výroční zprávy ..... 16

a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) ..... 16

b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) ..... 16

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) ..... 18

b) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 18

c) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) ..... 19

d) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) ..... 19

e) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) ..... 19

f) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) ..... 19

Po část Účetního období prováděl správu majetku Fondu u Původního obhospodařovatele Ing. Miroslav Šváb. Po zbytek Účetního období prováděl správu majetku Fondu u Obhospodařovatele PhDr. Michal Mareš, MBA, CFA. ..... 19

g) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) ..... 20

h) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) ..... 20

i) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).... 20

j) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) ..... 20

k) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)..... 21

l) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)..... 21

m) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) ..... 21

n) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) ..... 22

o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) ..... 22

p) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) ..... 23

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu ..... 24

7. Přílohy ..... 24

Příloha č. 1 – Zpráva auditora..... 25

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF) ..... 26

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK) ..... 27

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) ..... 28

## 1. Úvod

Fond Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., byl od svého vzniku dne 31. 7. 2024 do 31. 5. 2025 obhospodařován investiční společností AVANT IS se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.

S účinností od 1. 6. 2025, na základě uzavřené Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu ze dne 6. 5. 2025, byl fond Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. obhospodařován společností AKRO investiční společnost, a.s.

## 2. Vymezení pojmů

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

| | |
|---|---|
| **AIFMR** | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů |
| **AKRO IS** | AKRO investiční společnost, a.s., IČO: 492 41 699, se sídlem Praha 6, Slunná 547/25, 162 00 |
| **ČNB** | Česká národní banka |
| **Fond** | Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 218 71 728, se sídlem Bohuňova 152/1, Bohunice, 625 00 Brno |
| **IAS/IFRS** | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| **Investiční fondový kapitál** | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| **ISIN** | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů |
| **LEI** | Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| **Ostatní jmění** | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| **Účetní období** | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |
| **Výroční zpráva** | Tato výroční zpráva |
| **Neinvestiční část Fondu** | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF. |

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|---|---|
| **Dohoda FATCA** | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.l |
| **ZoA** | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| **Zákon o daních z příjmů** | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| **ZoÚ** | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| **ZISIF** | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| **ZMSSD** | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| **ZOK** | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| **ZPKT** | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| **Vyhláška TRP** | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |
| **OZ** | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| **VoBÚP** | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je ověřená auditorem.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 3. Základní údaje o Fondu

| | |
|---|---|
| **Název Fondu** | Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| **Sídlo** | Bohuňova 152/1, Bohunice, 625 00 Brno |
| **IČO** | 218 71 728 |
| **DIČ** | CZ21871728 |
| **LEI** | 315700CLA18OM68VXH02 |
| **Místo registrace** | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8976 |
| **Vznik Fondu** | 31. 7. 2024 |
| **Doba trvání Fondu** | doba neurčitá |
| **Typ Fondu a jeho právní forma** | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem |
| **Právní režim** | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice |
| **Země sídla Fondu** | Česká republika |
| **Telefonní číslo a webové stránky** | +420 234 261 600, Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. - Akro |
| **Obhospodařovatel** | AKRO investiční společnost, a.s., IČO: 492 41 699, se sídlem Praha 6, Slunná 547/25,162 00 |
| **Původní obhospodařovatel** | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| **Poznámka** | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 105 098 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 100 000 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 104 998 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech a údaje dle § 234 odst. 1 písm. c) a d) ZISIF

**Zakladatelské akcie**

| | |
|---|---|
| **Podoba** | zaknihovaný cenný papír v evidenci AKRO IS |
| **Forma** | na jméno |
| **Jmenovitá hodnota** | kusové |
| **Obchodovatelnost** | nejsou veřejně obchodovatelné |
| **Převoditelnost** | převoditelnost je omezena |
| **ISIN** | CZ0008052883 |
| **Počet akcií ke konci Účetního období** | 100 000 ks |
| **Změny v Účetním období** | |
| **Nově vydané** | 0 ks v objemu 0 Kč |
| **Odkoupené** | 0 ks v objemu 0 Kč |

**Výkonnostní investiční akcie („VIA“)**

| | |
|---|---|
| **Podoba** | zaknihovaný cenný papír v evidenci AKRO IS |
| **Forma** | na jméno |
| **Jmenovitá hodnota** | kusové |
| **Obchodovatelnost** | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| **Převoditelnost** | převoditelnost je omezena |
| **ISIN** | CZ0008052917 |
| **Počet akcií ke konci Účetního období** | 205 910 580 ks |
| **Změny v Účetním období** | |
| **Nově vydané** | 203 863 705 ks v objemu 96 212 534,44 Kč |
| **Odkoupené** | 0 ks v objemu 0 Kč |

Poznámky:

Dle statutu Fondu, může Fond vydat také Prioritní investiční akcie. Tato třída akcií ke konci účetního období nebyla vydána.

Dle statutu Fondu účinného do 26. 1. 2026, může Fond vydat také Obchodní investiční akcie. Tato třída akcií ke dni sestavení této výroční zprávy nebyla vydána.

## 4. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Fond investoval do majetkových účastí v obchodních společnostech zaměřených zejména na poskytování vysoce úročených úvěrů a zápůjček, a to zajištěných i nezajištěných, a do poskytování vysoce úročených úvěrů a zápůjček, a to zajištěných i nezajištěných, s tím, že výnosy investic Fondu byly primárně opatřovány z úroků a sekundárně ze zhodnocení investic do majetkových účastí a z dividend z majetkových účastí. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné i nezajištěné vysoce úročené pohledávky, a to jak přímo, tak nepřímo skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

V Účetním období Fondu probíhala investiční činnost v souladu s investičním cílem Fondu.

**Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisu investičních akcií Fondu.**

Fond v Účetním období zisk ve výši 7 798 tis. CZK. V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

### b) Finanční přehled

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

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|---|---:|---:|
| Dlouhodobá aktiva | 103 406 | - |
| Krátkodobá aktiva | 3 613 | 100 |
| **Aktiva celkem** | **107 019** | **100** |

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|---|---:|---:|
| Vlastní kapitál | 104 998 | 100 |
| Dlouhodobé závazky | 0 | - |

| | | |
|---|---|---|
| Krátkodobé závazky | 2 021 | - |
| **Pasiva celkem** | **107 019** | **100** |

### c) Přehled portfolia

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

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl na aktivech Fondu | Změna stavu k poslednímu dni Účetního období ve srovnání s předcházejícím období v % |
|---|---|---|---|---|
| **Celková aktiva Fondu** | **1 466** | **107 119** | **n/a** | **7206,89 %** |
| Pohledávky za bankami | 1 466 | 2 104 | 1,97 % | 43,52 % |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 103 406 | 96,53 % | 100 % |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 1 609 | 1,50 % | 100 % |

**Komentář k přehledu portfolia**

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období došlo u Fondu k naplňování kroků aktivace investiční činnosti Fondu, a to v podobě:

- úpisu investičních akcií třídy VIA v celkovém objemu 96 mil. Kč;
- nákupu 2 úvěrových pohledávek v celkovém objemu 88 mil. Kč a související novaci na vysoce úročené úvěry;
- k 31. 8. 2025 byla úvěrová pohledávka v původní výši 30 950 000 Kč splacena.;
- otevření úvěrového rámce v objemu 150 mil. Kč a jeho čerpání ve výši 28 mil. Kč;
- pořízení 20% podílu ve společnosti PDF progresiv s.r.o. a uzavření Příkazní smlouvy na správu pohledávek

Vyjma faktorů, rizik a nejistot spojených se zahájením investiční činnosti se nevyskytly žádná rizika a nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

### d) Přehled výsledků Fondu

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

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl na celkových výnosech/nákladech Fondu | Změna stavu k poslednímu dni Účetního období ve srovnání s předcházejícím obdobím v % |
|---|---|---|---|---|
| Výnosy s poplatků a provizí | 0 | 208 | 1,43 % | 100 % |
| **Výnosy celkem** | **0** | **14 585** | **100 %** | **n/a** |
| Náklady na poplatky a provize | 7 | 15 | 0,24 % | 114,29 % |
| Ztráta z finančních operací | 0 | 1 698 | 26,79 % | 100 % |
| Správní náklady | 1 052 | 4 625 | 72,97 % | 339,64 % |
| **Náklady celkem** | **1 059** | **6 338** | **100,00 %** | **n/a** |
| Daň z příjmu | 0 | 449 | n/a | 100 % |
| HV po zdanění | -1 059 | 7 798 | n/a | 835,32 % |

**Komentář k přehledu výsledků**

Fond dosáhl v Účetním období zisku po zdanění ve výši 7 798 tis. Kč.

Vyjma zahájení investiční činnosti Fondu nebyly v rozhodném období žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

## e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

### Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna stavu k poslednímu dni Účetního období ve srovnání s předcházejícím období v % |
|---|---|---|---|
| NAV Fondu | 988 | 104 998 | 10 527,33 % |
| Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv | 0 % | 0 % | n/a |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | 138 % | 102 % | -26 % |
| Nové investice | 0 | 0 | n/a |
| Ukončené investice | 0 | 0 | n/a |
| Čistý zisk | -1 059 | 7 798 | 835,32 % |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie | 0,4824 | 0,5099 | 5,7 % |

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je ze 100 % přiřazena investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je dle statutu Fondu stanovena relativně nízká.

## f) Zdroje kapitálu

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

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|---|---|---|
| Vlastní kapitál | 104 998 | 100 |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|---|---|---|
| Krátkodobé závazky | 2 021 | 0 |

**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

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

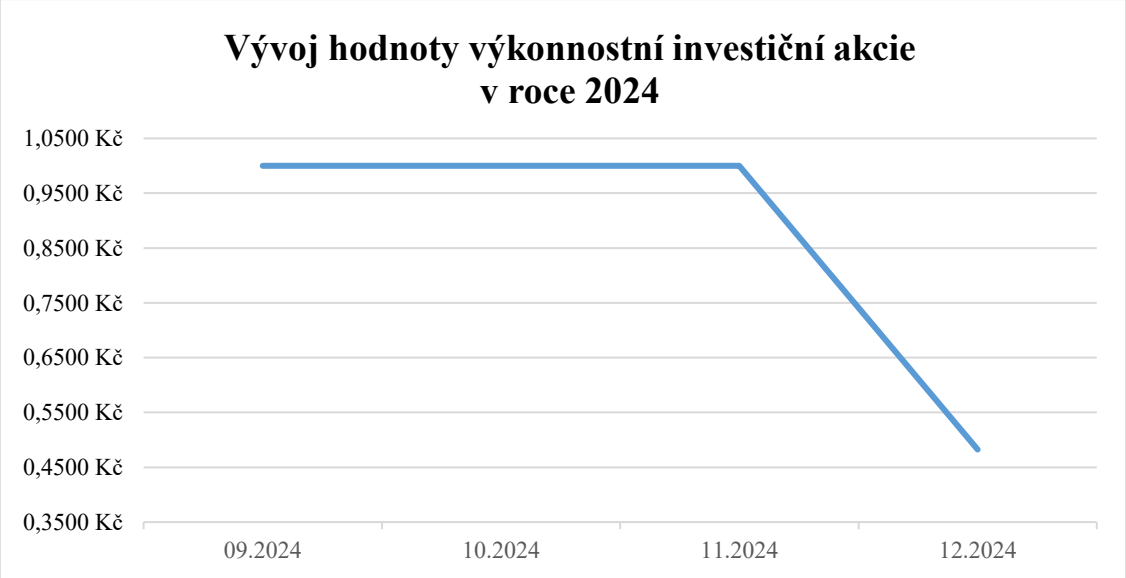
Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

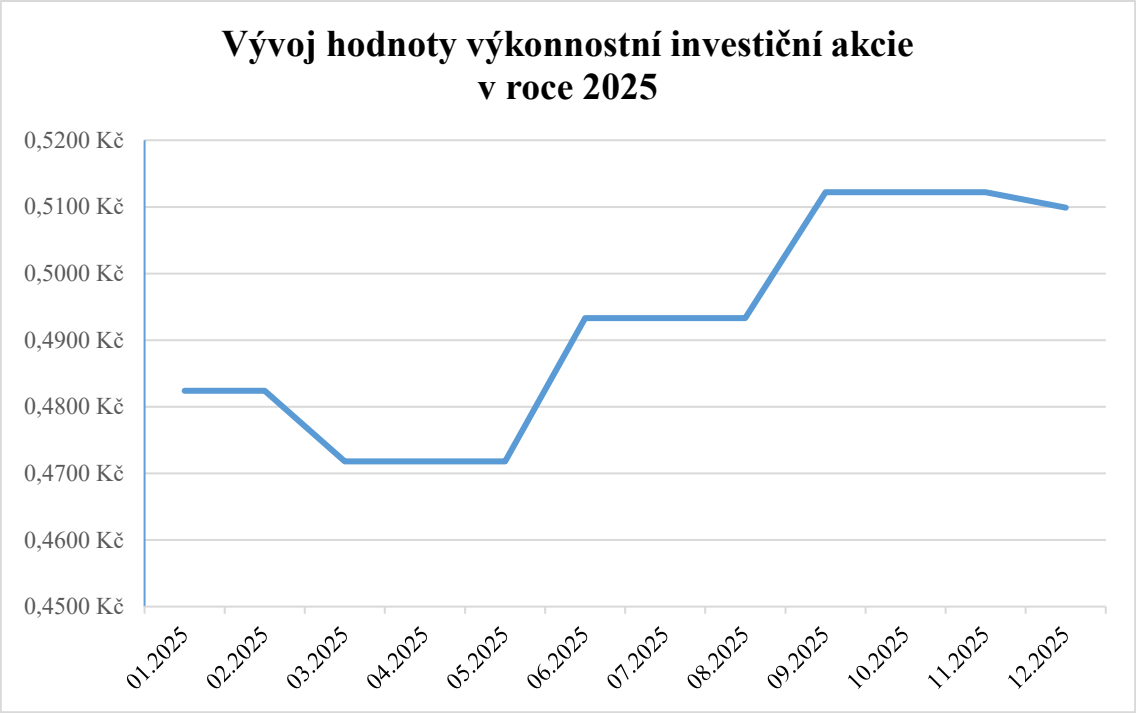
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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

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






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

Fond upsal Výkonnostní investiční akcie dne 16. 9. 2024. Na základě veřejné výzvy byla hodnota této akcie od září 2024 do listopadu 2024 za 1 Kč. V roce 2025 došlo několika úpisům. K 31. 12. 2025 je hodnota Výkonnostní investiční akcie 0,5099 Kč.

**Charakter Fondu**

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Žádost o odkup investičních akcií lze podat poprvé po uplynutí dvou let od zahájení vydávání investičních akcií a následně kdykoliv. Tento časový limit neplatí, pokud je žádáno o odkup jedné třídy investičních akcií a úpis jiné třídy investičních akcií ke stejnému rozhodnému dni. Odkup investičních akcií je vypořádán bez zbytečného odkladu, nejdéle v zákonné lhůtě.

**Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu**

Fond se zaměřuje na poskytování vysoce úročených podnikatelských úvěrů a zápůjček, zajištěných i nezajištěných, a to jak přímo, tak prostřednictvím společnosti PDF progresiv s.r.o..

Investice Fondu nejsou diverzifikovány. V Účetním období Fond zahájil svou investiční činnost; plánuje dosažení dostatečné diverzifikace, kterou bude zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Po vybudování dostatečně diverzifikovaného portfolia úvěrů a zápůjček lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond se v rámci rozvoje své investiční činnosti připravuje na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

**Likvidita Fondu**

Běžné příjmy jsou generovány úpisem investičních akcií a úroky z úvěrových nástrojů. Ke konci rozhodného období je majetek Fondu je dostatečně likvidní, s dostatečnými zdroji na bankovních účtech.

V rámci rozvoje své investiční činnosti Fond dosahuje běžných příjmů, a to v podobě úroků z úvěrových nástrojů, které jsou cílovými aktivy portfolia Fondu. Fond rovněž získal dostatečné zdroje likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit hrazení běžných nákladů na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. V případě potíží s dostatečnými zdroji likvidního majetku může Fond čelit potížím při krytí běžných nákladů Fondu, kterým bude předcházet úpisem investičních akcií ze strany zakladatelů Fondu, nebo obdržením peněžitých příplatků do fondového kapitálu investičních akcií.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k financování investic, a pro nové investice budou zdroje zajištěny v rámci rozvoje jeho investiční činnosti, a to ze strany zakladatelských akcionářů. Proto nepředpokládá významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Žádost o odkup lze podat poprvé po uplynutí dvou let od zahájení vydávání Investičních akcií. Z toho důvodu lze hlavní potřebu likvidity v následném účetním období očekávat z titulu krytí provozních výdajů. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavit další investiční činnosti a využít prostředků z ukončených investic;
- prodat likvidní majetek;
- zajistit dluhové financování;
- zpeněžit ostatní majetek;
- dočasně pozastavit odkupování investičních akcií na dobu až 2 roky.

Fond v roce 2025 neměl problém s likviditou.

**Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond i v průběhu roku 2025 řádně zajišťovali veškeré potřebné činnosti. V provozní oblasti nebyly identifikovány skutečnosti, které by samy o sobě zakládaly významné pochybnosti o schopnosti Fondu pokračovat v činnosti. Současně však nadále platí, že v obdobích zvýšené volatility na finančních trzích může být pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat obtížnější a spolehlivost některých vstupů může být dočasně limitována.

Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečný rámec pro zohlednění mimořádných okolností, zejména prostřednictvím individuálního posouzení vstupů do oceňovacích modelů, přiměřeného použití expertních předpokladů a průběžného vyhodnocování relevantních tržních indikátorů.

**Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu**

Fond je nadále ovlivňován především vývojem české ekonomiky, která jako malá a otevřená ekonomika zůstává citlivá na vývoj v eurozóně, zejména v Německu, a současně na geopolitické a obchodní faktory. Dopad na hospodaření Fondu se promítá zejména prostřednictvím změn reálné hodnoty majetku a závazků, ceny financování, kreditních marží a investorského sentimentu.

K 31. 12. 2025 lze české makroekonomické prostředí hodnotit jako stabilizovanější než v předchozích letech, nikoliv však bezrizikové. Podle lednové makroekonomické predikce Ministerstva financí České republiky dosáhl růst reálného HDP v roce 2025 přibližně 2,5 % a průměrná míra inflace 2,5 %. Růst byl tažen zejména domácí poptávkou, zejména spotřebou domácností a veřejnou poptávkou, zatímco příspěvek zahraničního obchodu zůstal slabší.

Současně zůstávaly patrné rozdíly mezi jednotlivými sektory ekonomiky; služby a spotřebitelské segmenty vykazovaly příznivější dynamiku než část průmyslu orientovaná na zahraniční poptávku.

Měnové podmínky se v průběhu roku 2025 dále uvolňovaly, avšak podstatně pomaleji než v roce 2024. Česká národní banka snížila v únoru 2025 dvoutýdenní repo sazbu na 3,75 % a od 9. května 2025 na 3,50 %, kde ji ponechala i na konci roku. Evropská centrální banka snížila depozitní sazbu do června 2025 na 2,00 % a Fed v prosinci 2025 nastavil cílové pásmo sazby federal funds na 3,50–3,75 %. Pokles základních sazeb postupně zlevňoval nové financování a podporoval oceňování aktiv citlivých na diskontní sazby, současně však neodstraňoval kreditní ani sektorová rizika.

Pokles sazeb s předstihem vedl také k nižším depozitním výnosům, což podporovalo přesun části investorů a domácností od konzervativních instrumentů k výnosnějším alternativám. Z pohledu Fondu to vytvářelo příznivější prostředí pro poptávku po investicích s vyšším výnosem, ale současně i vyšší tlak na důsledné vyhodnocování rizik, zejména likvidity, úvěrové kvality protistran a správného nastavení diskontních a kreditních přirážek.

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na známé skutečnosti k datu sestavení výroční zprávy nebyly identifikovány významné pochybnosti o předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond po aktivaci investiční strategie a vybudování investičního portfolia čelí přirozeně tržním výkyvům a možnému dočasnému poklesu reálné hodnoty jednotlivých investic, tyto skutečnosti však samy o sobě nepředstavují překážku pro další fungování Fondu.

Likvidita Fondu je průběžně řízena a ke konci roku 2025 byla zajištěna dostatečná úroveň likvidních prostředků pro hrazení běžných provozních nákladů. Pro případ budoucích tlaků na likviditu, například při zvýšených požadavcích na odkupy, má Fond definovány odpovídající nástroje řízení likvidity. V provozní oblasti jsou pro Fond i nadále zajištěny všechny klíčové služby.

## 5. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni u Fondu došlo:

- ke změně statutu Fondu a vytvoření nové třídy Obchodních investičních akcií
- k zpětnému odkupu investičních akcií třídy VIA a současnému úpisu IA do třídy OIA v souladu s § 114 odst. (1) statutu

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond pokračovat v realizaci své investiční strategie vymezené ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem úvěrových pohledávek a jejich související novace na úvěry poskytované Fondem.

Fond nadále plánuje upisovat Výkonnostní investiční akcie, Obchodní investiční akcie i Prioritní investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištění poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkové účastí, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2026 vychází zejména z lednové makroekonomické predikce Ministerstva financí ČR a z měnově politických informací České národní banky. Základní scénář předpokládá pokračování hospodářského růstu v České republice kolem 2,4 %, při současném dalším poklesu průměrné inflace přibližně na 2,1 %. Hospodářský růst by měl být i nadále tažen především domácí poptávkou, zatímco vnější prostředí zůstane pro exportně orientované sektory méně příznivé.

Pozitivně by měl na ekonomiku působit nižší úrokový náklad, růst reálných mezd a pokračující obnova spotřeby domácností. Současně však přetrvávají významné nejistoty spojené s obchodní politikou, geopolitickým napětím, cenami energií a slabším výkonem některých evropských ekonomik. Koruna by se podle základního scénáře měla v roce 2026 pohybovat v průměru kolem 24,7 CZK/EUR.

Z pohledu Fondu bude pro rok 2026 klíčové, že nižší bezrizikové sazby mohou nadále podporovat ocenění aktiv a dostupnost refinancování, avšak tento pozitivní efekt může být v jednotlivých případech kompenzován růstem kreditních marží, vyšší selektivitou věřitelů a rozdílnou výkonností jednotlivých sektorů a dlužníků.

**Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:**

**Realitní trh (do realitního trhu investuje prostřednictvím financování developerských projektů)**

Realitní trh (Fond investuje do realitního trhu zejména prostřednictvím financování developerských projektů)

• Pokles úrokových sazeb v průběhu roku 2025 podpořil oživení poptávky na nemovitostním trhu a přispěl ke zlepšení sentimentu. Trh však zůstává výrazně selektivní a situace jednotlivých projektů je nadále silně závislá na kvalitě lokality, nákladové disciplíně, předprodejích, struktuře financování a schopnosti developera projekt dokončit a komerčně realizovat.

• U rezidenčních i komerčních projektů zůstává významným rizikem růst stavebních a provozních nákladů, tlak na marže a vyšší nároky financujících institucí na vlastní kapitál, předprodeje a kvalitu zajištění.

• V komerčních nemovitostech může pokles sazeb působit pozitivně na ocenění a investiční aktivitu, nicméně výsledek bude i zde závislý na kvalitě nájemního profilu, délce nájemních smluv, segmentu nemovitosti a schopnosti přenášet nákladové tlaky do nájmů.

• Dále sílí význam ESG požadavků a technických standardů budov, které mohou zvyšovat investiční náročnost projektů a současně ovlivňovat jejich dlouhodobou konkurenceschopnost i dostupnost externího financování.

**Úvěry a pohledávky**

• Pokles bezrizikových sazeb působí pozitivně na ocenění úvěrů a pohledávek oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím nižších diskontních sazeb.

• Současně však zůstává zásadní individuální kreditní riziko dlužníků. Schopnost dlužníků generovat provozní cash flow, obsluhovat dluh a refinancovat splatné závazky zůstává klíčovým vstupem pro stanovení kreditní marže a tím i reálné hodnoty pohledávek.

• Při přetrvávajícím slabším výkonu části průmyslu a vyšší citlivosti některých odvětví na vnější poptávku nelze vyloučit růst selektivity bank a investorů ani nárůst problémových expozic u jednotlivých dlužníků.

**Majetkové účasti (neobchodované společnosti)**

• Ocenění majetkových účastí bude i v roce 2026 ovlivněno dvěma protichůdnými faktory: na jedné straně poklesem úrokových sazeb a nižších diskontních faktorů, na druhé straně individuální výkonností jednotlivých společností.

• Pro reálnou hodnotu majetkových účastí budou rozhodující zejména schopnost růstu tržeb a EBITDA, tvorba cash flow, marže, investiční potřeby a schopnost řídit nákladovou základnu.

• Různorodost odvětvového vývoje zvyšuje potřebu individuálního oceňovacího přístupu. U některých společností mohou nižší sazby působit podpůrně, u jiných může převážit slabší poptávka nebo vyšší konkurenční tlak.

**Rizikové faktory aktuálního účetního období**

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem zejména následující jevy:

• přetrvávající geopolitická nejistota, zejména ve vztahu k válce na Ukrajině, situaci na Blízkém východě a napětí v obchodních vztazích mezi hlavními světovými ekonomikami;

• riziko obnovení nebo rozšíření obchodních bariér a cel, které by mohly nepříznivě dopadnout na evropský průmysl a nepřímo i na českou ekonomiku;

• možnost pomalejšího poklesu úrokových sazeb nebo delšího setrvání dlouhodobých tržních sazeb na zvýšených úrovních, což by mohlo nepříznivě ovlivnit ceny aktiv i náklad refinancování;

• zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přirážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;

• slabší externí poptávka, zejména v návaznosti na vývoj v Německu a v exportně orientovaných odvětvích evropského průmyslu;

• vyšší volatilita na finančních trzích a možné rychlé změny tržních cen, výnosů a oceňovacích parametrů.

Ke dni vyhotovení výroční zprávy přetrvává značná míra nejistoty ohledně intenzity a načasování výše uvedených faktorů. Z tohoto důvodu nelze s požadovanou přesností stanovit jejich dopad na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu; Fond je však průběžně monitoruje a promítá do oceňovacích a řídicích procesů.

**Dopady ruské invaze na Ukrajinu**

Válečný konflikt na Ukrajině již není z pohledu finančních trhů vnímán jako nový šok, nicméně i ke konci roku 2025 zůstává významným geopolitickým a makroekonomickým rizikem. Trhy toto riziko ve zvýšené míře zohledňují ve svých scénářích, přesto však nelze vyloučit jeho další eskalaci ani sekundární dopady prostřednictvím cen energií, surovin, logistiky a změn investorské averze k riziku.

Od počátku konfliktu byly v Evropě ve významné míře nalezeny alternativní zdroje energií a surovin i náhradní logistická řešení. Pokud nedojde k zásadnímu rozšíření konfliktu mimo území Ukrajiny nebo k výrazné eskalaci souvisejících sankčních či obchodních opatření, neměl by konflikt sám o sobě představovat pro Fond bezprostřední existenční riziko. Nadále však může působit nepřímo prostřednictvím výkyvů na trzích, změn cen energií, nálady investorů a zhoršení hospodářské aktivity v Evropě.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku ani na Ukrajině a nemá ani významnou investorskou expozici z těchto destinací. V souvislosti s konfliktem proto Fond identifikoval zejména nepřímá rizika, nikoli přímou bilanční expozici.

Kromě pokračující války na Ukrajině se v aktuálním období zvýšila i další geopolitická rizika, zejména ve vztahu k vývoji na Blízkém východě a k rostoucí nejistotě v oblasti mezinárodního obchodu. Tyto skutečnosti mohou mít nepřímý dopad na vývoj cen energií a surovin, inflaci, dostupnost financování, investiční sentiment a volatilitu finančních trhů. Fond proto tato rizika průběžně monitoruje a přiměřeně promítá do svých řídicích a oceňovacích procesů

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy vyjma toho, co je uvedeno v této Výroční zprávě nebo v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

Po část Účetního období prováděl správu majetku Fondu u Původního obhospodařovatele Ing. Miroslav Šváb. Po zbytek Účetního období prováděl správu majetku Fondu u Obhospodařovatele PhDr. Michal Mareš, MBA, CFA.

| | |
|---|---|
| **Jméno a příjmení** | Ing. Miroslav Šváb |
| **Další identifikační údaje** | datum narození: 30. 6. 1973,<br>bytem: Luční 224/14, 594 01 Velké Meziříčí |
| **Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:** | 1. 1. 2025 –31. 5. 2025 |

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovnictví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, od roku 2018, se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou Private Equity fondů a fondů investujících do cenných papírů.

| | |
|---|---|
| **Jméno a příjmení** | PhDr. Michal Mareš, MBA, CFA |
| **Další identifikační údaje** | datum narození: 10. 5. 1960 |
| | bydliště: Tismická 610/13, Strašnice, 100 00 Praha 10 |
| **Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:** | 1. 6. 2025 – 31. 12. 2025 |

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Titul PhDr. získal na Filozofické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. Má přes 10 let zkušeností jako soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování podniků, nehmotného majetku, cenných papírů a finančního majetku. Dva roky byl členem komory soudních znalců České republiky a od roku 2007 je členem rozkladové komise České národní banky.
Ve společnosti AKRO IS v oddělení obhospodařování fondů působí od roku 2007, je členem investičního výboru. Od roku 2004 působí ve společnosti NB Financial Advisors, s.r.o, zaměřené na činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, zprostředkování služeb a oceňování majetku.
Je členem CFA Institute a Czech CFA Society.

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

| | |
|---|---|
| **Název** | CYRRUS, a.s. |
| **IČO** | 639 07 020 |
| **Sídlo** | Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno |
| **Výkon činnosti depozitáře pro Fond** | 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 |

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

**m) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)**

| Skladba nákladů | v tis. Kč |
|---|---|
| **Úplata za obhospodařování** | 148 |
| **Úplata depozitáři za služby depozitáře** | 583 |
| **Úplata depozitáři za správu cenných papírů** | - |
| **Úplata administrátorovi** | 2 393 |
| **Úplata hlavnímu podpůrci** | - |
| **Úplata auditorovi** | 122 |
| **Úplata daňovému poradci** | 18 |
| **Údaje o dalších nákladech či daních** | **v tis. Kč** |
| **Právní a notářské služby** | 108 |
| **Ostatní správní náklady** | 58 |
| **Ostatní daně a poplatky** | 26 |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

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

V průběhu Účetního období došlo k několika podstatným změnám statutu Fondu:

- Změna statutu v souvislosti se změnou Obhospodařovatele. S účinností od 1. 6. 2025 došlo k vydání nového úplného znění statutu po převzetí obhospodařování fondu od Původního obhospodařovatele (AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4) novým Obhospodařovatelem AKRO IS (AKRO investiční společnost, a.s., IČO: 492 41 699, se sídlem Praha 6, Slunná 547/25, 162 00).
- Změna sídla Fondu a zpřesnění způsobu upisování investičních akcií. S účinností od 1. 8. 2025 došlo ke změně v upisování investiční akcií vydávaných Fondem – Rámcová smlouva byla nahrazena Smlouvou o úpisu. Došlo ke změně sídla fondu z původního na Veslařská 347/250, Pisárky, 637 00 Brno na Bohuňova 152/1, Bohunice, 625 00 Brno.
- Zpřesněna pravidla pro uplatnění vstupního poplatku a doplněny informace ve vztahu k udržitelnosti. S účinností od 1. 9. 2025 došlo k doplnění Přílohy 5 Údaje o poplatcích; byla detailně definována pravidla pro uplatnění vstupního poplatku (přirážky). Byl doplněn § 113, odst. (2) ve vztahu k udržitelnosti.

V průběhu Účetního období nedošlo ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků.

Vzhledem ke skutečnosti, že Obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, připadá z níže uvedené částky v kategorii pevná i pohyblivá složka odměn pouze poměrná část na obhospodařování a administraci Fondu, neboť pracovníci Obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace ve vztahu k více fondům.

| | |
|---|---|
| Pevná složka odměn | 4 724 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 344 tis. Kč |
| Počet příjemců | 8 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé obhospodařování fondů.

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

| | |
|---|---|
| Odměny vedoucích osob | 344 tis. Kč |
| Počet příjemců | 3 |
| Odměny ostatních pracovníků | 456 tis. Kč |
| Počet příjemců | 4,88 |

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Jiří Trávníček

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

Dne: 30. 4. 2026

Podpis: .....

## 7. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

## Příloha č. 1 – Zpráva auditora

# *ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA*

***akcionářům společnosti***

***Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.***

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, výkazu změn vlastního kapitálu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných

(materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 Brně dne 30. dubna 2026

Alter Audit, s.r.o.
AUDITOR
EVIDENČNÍ Č. KA ČR 525

Alter Audit, s.r.o.
třída Kpt. Jaroše 1844/28
602 00 Brno
evidenční číslo oprávnění 525

Mgr. Ing. Jiří Viktorin, MBA
Evidenční číslo oprávnění 2080

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

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU

## Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

ROZVAHA ..... 5
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY ..... 7
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ..... 8
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ..... 9
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE ..... 10
INVESTIČNÍCH AKCIÍ ..... 10
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ..... 11
1. Obecné informace ..... 11
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky ..... 12
3. Důležité účetní metody ..... 13
3.1. Den uskutečnění účetního případu ..... 13
3.2. Finanční aktiva ..... 13
3.2.1. Dluhová finanční aktiva 14
3.3. Finanční závazky ..... 14
3.4. Peněžní prostředky ..... 14
3.5. Způsoby oceňování ..... 15
3.6. Vzájemnázúčtování ..... 15
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů ..... 15
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy ..... 15
3.7.2. Výnosy z dividend ..... 16
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí ..... 16
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále ..... 16
3.8. Zachycení operací v cizích měnách ..... 16
3.9. Daň z příjmů ..... 16
3.10. Tvorba rezerv ..... 16
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky ..... 17
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem ..... 17
4. Regulatorní požadavky ..... 19
5. Změny účetních metod ..... 19
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál ..... 19
7. Významné položky v rozvaze ..... 19
7.1. Finanční nástroje ..... 19
7.2. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami ..... 20
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty ..... 20
7.4. Účasti s podstatným vlivem ..... 20
7.5. Ostatní pasiva ..... 20
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv ..... 21

7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií ..... 21
7.6.1. Obdoba emisního ážia ..... 21
7.6.2. Obdoba kapitálových fondů ..... 22
7.6.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích ..... 22
7.7. Základní kapitál ..... 22
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty ..... 23
8.1. Finanční nástroje ..... 23
8.2. Výnosy z úroků a podobné výnosy ..... 24
8.3. Výnosy z poplatků a provizí ..... 24
8.4. Náklady na poplatky a provize ..... 24
8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací ..... 24
8.6. Správní náklady ..... 24
8.7. Splatná daň z příjmů ..... 25
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka ..... 25
9. Výnosy podle geografického členění ..... 25
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky ..... 25
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících a kontrolních orgánů ..... 25
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu ..... 26
12.1. Řízení rizik ..... 26
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč ..... 27
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu ..... 27
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) ..... 27
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední) ..... 28
12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... 28
12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 28
12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 28
12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... 29
12.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) 30
12.3.8. Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední) ..... 30
12.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 30
12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 30
12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... 31
12.3.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 31
12.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .. 31
12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 31
12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 31
12.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... 32

12.3.17. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... 32
12.3.18. Riziko vyplývající zveřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 32
12.3.19. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 32
12.3.20. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 32
12.3.21. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 33
12.3.22. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 33
12.3.23. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 33
12.3.24. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... 33
12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika: ..... 33
13. Reálná hodnota ..... 34
13.1. Hierarchie reálných hodnot ..... 35
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny ..... 36
14. Transakce se spřízněnými osobami ..... 37
14.1. Osoby ovládané ..... 37
14.2. Osoby ovládající ..... 37
15. Významné události po datu účetní závěrky ..... 37
16. Schválení účetní závěrky ..... 37

# ROZVAHA

ke dni: 31.12.2025

( v celých tis. Kč )

| | AKTIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období netto | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | INVESTIČNÍ | INVESTIČNÍ | INVESTIČNÍ | NEINVESTIČNÍ | CELKEM FOND | CELKEM FOND |
| | **Aktiva celkem (Σ)** | sum | 107 019 | | 107 019 | 100 | 107 119 | 1 466 |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | A_03 | 2 004 | | 2 004 | 100 | 2 104 | 1 466 |
| | v tom: a) splatné na požádání | A_03a | 2 004 | | 2 004 | 100 | 2 104 | 1 466 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ) | A_04 | 103 406 | | 103 406 | | 103 406 | |
| | b) ostatní pohledávky | A_04b | 103 406 | | 103 406 | | 103 406 | |
| 7 | Účasti s podstatným vlivem (Σ) | A_07 | 1 609 | | 1 609 | | 1 609 | |

| | PASIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | INVESTIČNÍ | NEINVESTIČNÍ | CELKEM FOND | CELKEM FOND |
| | Pasiva celkem (Σ) | sum | 107 019 | 100 | 107 119 | 1 466 |
| 4 | Ostatní pasiva | P_04 | 1 572 | | 1 572 | 378 |
| 6 | Rezervy (Σ) | P_06 | 449 | | 449 | |
| | b) na daně | P_06b | 449 | | 449 | |
| | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | sum | 2 021 | | 2 021 | 378 |
| 8 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | P_08 | 97 200 | | 97 200 | 2 047 |
| | v tom: a) obdoba emisního ážia | P_08a | -107 651 | | -107 651 | |
| | d) obdoba kapitálových fondů | P_08d | 205 910 | | 205 910 | 2 047 |
| | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období | P_08f | -1 059 | | -1 059 | |
| | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období | sum | 97 200 | | 97 200 | 2 047 |
| 9 | Základní kapitál (Σ) | P_09 | | 100 | 100 | 100 |
| | z toho: a) splacený základní kapitál | P_09a | | 100 | 100 | 100 |
| 16 | Zisk nebo ztráta za účetní období | sum | 7 798 | | 7 798 | -1 059 |
| | v tom: a) přírůstek závazků | | 7 798 | | 7 798 | -1 059 |
| | b) přírůstek kapitálu | | | | | |
| 17 | Vlastní kapitál | sum | | 100 | 100 | 100 |
| 18 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) | sum | 104 998 | | 104 998 | 988 |

# PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

**ke dni: 31.12.2025**

( v celých tis. Kč )

| | | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | U_08 | 107 119 | 1 466 |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2025

( v celých tis. Kč )

| | | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | INVESTIČNÍ | NEINVESTIČNÍ | CELKEM FOND | CELKEM FOND |
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) | VZZ_01 | 14 377 | | 14 377 | |
| 4 | Výnosy z poplatků a provizí | VZZ_04 | 208 | | 208 | |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | VZZ_05 | -15 | | -15 | -7 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | VZZ_06 | -1 698 | | -1 698 | |
| 9 | Správní náklady (Σ) | VZZ_09 | -4 625 | | -4 625 | -1 052 |
| | b) ostatní správní náklady | VZZ_09b | -4 625 | | -4 625 | -1 052 |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | sum | 8 247 | | 8 247 | -1 059 |
| 21 | Daň z příjmu | VZZ_20 | -449 | | -449 | |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | sum | 7 798 | | 7 798 | -1 059 |

# VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31.12.2025

(v tis. Kč)

Aktuální období: v tis. Kč

| | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezervní fondy | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zůstatek k 31.12.2024 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Ostatní změny | 0 | | 0 | | 0 | | | 0 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 |

# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31.12.2025

(v tis. Kč)

Aktuální období: v tis. Kč

| | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezervní fondy | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zůstatek k 31.12.2024 | 0 | 0 | 0 | 2 047 | 0 | -1 059 | 988 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | | | | | | 7 798 | 7 798 |
| Emise akcií | | -107 651 | | 203 863 | | | 96 212 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 0 | -107 651 | 0 | 205 910 | 0 | 6 739 | 104 998 |

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

| | |
|---|---|
| Název Fondu: | Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo: | Bohuňova 152/1, Bohunice, 625 00 Brno |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 31. 07. 2024 |
| IČO: | 218 71 728 |
| DIČ: | CZ21871728 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B vložka 8976 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 12. 06. 2024 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond 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.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účastí, zejména v obchodních společnostech zaměřených zejména na poskytování úvěrů a zápůjček, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) byla od 01. 08. 2024 společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, která byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu odvolána k 31. 05. 2025.

S účinností od 01. 06. 2025 je obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je AKRO investiční společnost, a. s., IČO: 492 41 699 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 01. 06. 2025 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2025 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

Statutární orgán:

| | | |
|---|---|---|
| Člen představenstva | AKRO investiční společnost, a.s. | od 1. 06. 2025 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. JIŘÍ TRÁVNÍČEK | od 1. 06. 2025 |

Dozorčí rada:

| | | |
|---|---|---|
| Předseda dozorčí rady | MILAN SEDLÁČEK | od 31. 07. 2024 |
| Člen dozorčí rady | MARCELA KRATOCHVÍLOVÁ | od 31. 07. 2024 |
| Člen dozorčí rady | Ing. LUKÁŠ TRNKA | od 31. 07. 2024 |

V rozhodném období došlo k odvolání člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

# 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu 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“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

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 akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

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.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“), minulé účetní období bylo zpracováno k 31. 12. 2024 a za účetní období od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024 (dále též „minulé 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 ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

# 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky 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 a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal 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 Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond 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.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

Finanční závazky

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

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

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

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

## 3.2. Finanční aktiva

Fond 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.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

#### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva patří položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami" obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Fond klasifikuje své investice do dluhoých 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. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL").

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

Fond 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 „Zisky nebo ztráty z finančních operací" mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy".

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

## 3.3. Finanční závazky

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

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.

Fond 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 „Zisky nebo ztráty z finančních operací".

## 3.4. 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 vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám".

## 3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu 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.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se ze jména o:

- zůstatky na peněžních účtech;
- peněžní ekvivalenty;
- pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

Reálná hodnota nemovitostí a majetkových účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci I3 Reálná hodnota.

## 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 Fondu nebo protistrany.

## 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

### 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

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

### 3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

### 3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích a provizích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce.

### 3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtování v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

## 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným 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”.

## 3.9. 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.

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 Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. 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 vykázaným 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“.

## 3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

## 3.11. 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. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

## 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Zakladatelským akciím byl přidělen ISIN: CZ0008052883.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného 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, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF;

- předkupní právo k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.
- Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008052891 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008052917

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

Fond 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 Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci 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, splňují definici finančního závazku dle bodu I I IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

# 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy.

# 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

# 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií nebo vlastní kapitál.

# 7. Významné položky v rozvaze

## 7.1. Finanční nástroje

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

| k 31.12.2025<br>tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určená |
| *Aktiva* | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 2 104 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 103 406 | 0 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 1 609 | 0 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 0 | 2 107 119 | 0 |
| *Pasiva* | | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 1 572 | 0 |
| Rezervy | 0 | 0 | 0 | 449 | 0 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 0 | 104 998 | 0 |
| Celkem finanční pasiva | 0 | 0 | 0 | 107 019 | 0 |

| k 31.12.2024<br>tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určená |
| *Aktiva* | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 1 466 | 0 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 0 | 1 466 | 0 |
| *Pasiva* | | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 378 | 0 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 0 | 988 | 0 |
| Celkem finanční pasiva | 0 | 0 | 0 | 1 366 | 0 |

## 7.2. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Běžné účty u bank - splatné na požádání | 2 104 | 1 466 |
| Celkem | 2 104 | 1 466 |

Zůstatky na běžných účtech jsou na dvou bankovních účtech investiční části fondu ve výši 2 004 tis. Kč a na neinvestiční části fond u účtu se základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč. Všechny 3 účty jsou vedeny u Raiffeisenbank a.s. v CZK.

## 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Poskytnuté úvěry | 103 406 | 0 |
| Celkem | 103 406 | 0 |

Poskytnuté úvěry jsou přiřazeny do kategorie finančních aktiv oceňovaných amortizovanou cenou v souladu s IFRS 9, jelikož splňují kritérium inkasa smluvních peněžních toků představujících výhradně splátky jistiny a úroku z nesplacené jistiny. Následné ocenění je prováděno metodou efektivní úrokové míry a je sníženo o oprávky k očekávaným úvěrovým ztrátám stanovené podle modelu ECL.

## 7.4. Účasti s podstatným vlivem

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Majetková účast ve společnosti PDF progresiv s.r.o. | 1 609 | 0 |
| Celkem | 1 609 | 0 |

## 7.5. Ostatní pasiva

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Závazky vůči dodavatelům | 451 | 245 |
| Dohadné položky pasivní | 121 | 133 |
| Závazky vůči akcionářům | 1 000 | 0 |
| Celkem | 1 572 | 378 |

Ostatní pasiva představují plně finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou, jejichž účetní hodnota se významně neliší od reálné hodnoty, zejména s ohledem na splatnost v krátkém období po rozvahovém dni. Riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků považuje Fond za nízké, přičemž k 31. 12. 2025 Fond neevidoval závazky po splatnosti.

### 7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč | 2025 |
|---|---|
| Závazky k počátku sledovaného období | |
| Splatná hodnota závazku k 1.1. | 378 |
| Reálná hodnota k 1.1 . | 378 |
| Transakce za sledované období | |
| Přírůstky | 227 921 |
| Odúčtování finančních závazků z toho: | 226 727 |
| - Splatná hodnota závazku | 226 727 |
| Závazky ke konci sledovaného období | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 1 572 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 1 572 |

| tis. Kč | 2024 |
|---|---|
| Závazky k počátku sledovaného období | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 7. | 0 |
| Reálná hodnota k 31. 7. | 0 |
| Transakce za sledované období | |
| Přírůstky | 3 694 |
| Odúčtování finančních závazků z toho: | 3 316 |
| - Splatná hodnota závazku | 3 316 |
| Závazky ke konci sledovaného období | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 378 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 378 |

## 7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

### 7.6.1. Obdoba emisního ážia

Obdoba emisního ážia představuje rozdíl mezi investovanou částkou v peněžních prostředcích a nominální hodnotou vydaných investičních nástrojů Fondu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.6.2. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. V průběhu účetního období bylo investováno do Fondu 96 212 535 Kč, za kterých bylo vydáno 203 863 705 kusů investičních akcií VIA.

| Ks | 2024 |
|---|---|
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období | 2 046 875 |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | 0 |
| Počet investičních akcií VIA na konci minulého účetního období | 2 046 875 |

| Ks | 2025 |
|---|---|
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 2 046 875 |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období | 203 863 705 |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | 0 |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 205 910 580 |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.6.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období představuje kumulované výsledky hospodaření Fondu z minulých účetních období, které nebyly dosud rozděleny investorům ani jinak převedeny v rámci čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií.

K 31.12.2025 Fond vykazuje -1 059 tis. Kč z titulu vykázané ztráty za minulé účetní období.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.7. Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Fond splacený zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v zaknihované podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč. Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

# 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

## 8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

| K 31. 12. 2025 tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určené |
| *Finanční aktiva* | | | | | |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 0 | 0 | 0 | 14 377 | 0 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 0 | 0 | 0 | 208 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | -15 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 0 | 0 | 0 | -1 698 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních aktiv | 0 | 0 | 0 | 12 872 | 0 |
| *Finanční závazky* | | | | | |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních závazků | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů | 0 | 0 | 0 | 12 872 | 0 |

| K 31. 12. 2024 tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určené |
| *Finanční aktiva* | | | | | |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | -5 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních aktiv | 0 | 0 | 0 | -5 | 0 |
| *Finanční závazky* | | | | | |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | -2 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních závazků | 0 | 0 | 0 | -2 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů | 0 | 0 | 0 | -7 | 0 |

## 8.2. Výnosy z úroků a podobné výnosy

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Úroky z poskytnutých úvěrů | 14 377 | 0 |
| Celkem | 14 377 | 0 |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.3. Výnosy z poplatků a provizí

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Poplatky související s poskytnutými úvěry | 208 | 0 |
| Celkem | 208 | 0 |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.4. Náklady na poplatky a provize

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Poplatek za zprostředkovatelkou činnost | 0 | -2 |
| Bankovní poplatky | -15 | -5 |
| Celkem | -15 | -7 |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ocenění poskytnutých úvěrů | -3 303 | 0 |
| Ocenění majetkové účasti | 1 605 | 0 |
| Celkem | -1 698 | 0 |

## 8.6. Správní náklady

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | -122 | -121 |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | -122 | -121 |
| Právní, notářské, daňové služby | -183 | -28 |
| Odměna za výkon funkce | -2 541 | -500 |
| Služby depozitáře | -582 | -194 |
| Ostatní správní náklady | -1 185 | -209 |
| Daně a poplatky | -12 | 0 |
| Celkem | -4 625 | -1 052 |

Ostatní správní náklady představují náklady spojené se správou poskytnutých úvěrů.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.7. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 8 247 | -1 059 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0 | 0 |
| Výnosy nepodléhající zdanění | -1 605 | 0 |
| Daňově neodčitatelné náklady | 3 303 | 0 |
| Použité slevy na dani a zápočty | 0 | 0 |
| Základ daně | 9 945 | 0 |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let | -962 | 0 |
| Základ daně po odečtení daňové ztráty | 8 983 | 0 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 449 | 0 |

Fond vytvořil rezervu na očekávanou daň z příjmů právnických osob za účetní období. Fond za sledované období neplatil zálohy na daň z příjmů.

## 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond nevykazuje k 31.12.2025 odložený daňový závazek nebo pohledávku.

# 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

# 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 107 119 | 1 466 |
| Celkem | 107 119 | 1 466 |

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

# 11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících a kontrolních orgánů

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

# 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

## 12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu 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 řídícího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu 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 Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 5 (pět) členů a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stresové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 35 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

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

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

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|---|---|---|---|---|
| Běžné účty u bank | kreditní | Raiffeisenbank a.s. | 2 104 | 1,96% |
| Pohledávky za nebankovní subjekty | kreditní | Jiří Virvan | 70 547 | 65,86% |
| Pohledávky za nebankovní subjekty | kreditní | PDF Progresiv s.r.o. | 32 859 | 30,67% |
| Účasti s podstatným vlivem | selhání společnosti | PDF Progresiv s.r.o. | 1609 | 1,51% |
| Celkový součet | | | 107 119 | 100,00 % |

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

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

### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

| tis. Kč | Hodnota * parametr | Zisk/ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|---|---|---|---|
| riziko ceny obchodních podílů | x * 15 % | 0 | 0 |
| riziko ceny nemovitostí | x * 15 % | 0 | 0 |
| riziko ceny cenných papírů | x * 15 % | 0 | 0 |
| úrokové riziko úvěrů | x * 1 % | 0 | 0 |

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, 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 Fondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

| tis. Kč | Vážený průměr efektivní úrokové sazby | Do 1 roku | Nad 1 až 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|
| Ostatní pasiva | 0 | 1 572 | 0 | 0 | 1 572 |
| Rezerva na daň | 0 | 449 | 0 | 0 | 449 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 104 998 | 0 | 104 998 |
| Celkem k 31. prosinci 2025 | 0 | 2 021 | 104 998 | 0 | 107 019 |

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

### 12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku(stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

### 12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

### 12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

### 12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracovaní analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu.

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 99 % hodnoty aktiv Fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|
| Standardní | 103 406 | 0 | 2 104 | 1 609 | 107 119 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 103 406 | 0 | 2 104 | 1 609 | 107 119 |

Fondu průběžně úvěrové riziko sleduje a vyhodnocuje.

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

### 12.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.3.8. Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední)

Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, majetkové účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

### 12.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

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

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|---|---|---|
| Pohledávky za bankami | 2 104 | 2 104 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 103 406 | 103 406 |
| Účasti s podstatným vlivem | 1 609 | 1 609 |
| **Celkem k 31. prosinci 2025** | **107 119** | **107 119** |

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

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|---|---|---|
| Ostatní pasiva | 1 572 | 1 572 |
| Rezerva na daň | 449 | 449 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem | 104 998 | 104 988 |
| **Celkem k 31. prosinci 2025** | **107 019** | **107 019** |

Expozice Fondu na měnové riziko není žádná.

### 12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní

úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

### 12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.3.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

### 12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

### 12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné.

Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

### 12.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100% ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.

### 12.3.17. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Fond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle ZISIF, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Fond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

### 12.3.18. Riziko vyplývající zveřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

### 12.3.19. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

### 12.3.21. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

### 12.3.22. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

### 12.3.23. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

### 12.3.24. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudního sporu.

### 12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze statutu;

- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;

- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;

- Riziko zdanění plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;

- Riziko poplatků a srážek vyplývající z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;

- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojede ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;

- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

# 13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacena 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 vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond 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 zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně 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.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

## 13.1. Hierarchie reálných hodnot

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 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 analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|---|---|---|---|---|
| *Aktiva* | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 2 104 | 2 104 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 103 406 | 103 406 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 1 609 | 1 609 |
| Celkem k 31. prosinci 2025 | 0 | 0 | 119 119 | 119 119 |
| *Závazky* | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 1 572 | 1 572 |
| Rezerva na daň | 0 | 0 | 449 | 449 |
| Celkem k 31. prosinci 2025 | 0 | 0 | 2 021 | 2 021 |

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem - Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

# 14. Transakce se spřízněnými osobami

## 14.1. Osoby ovládané

Fond si v průběhu roku 2024 pořídil 20% majetkovou účast ve společnosti PDF progresiv s.r.o., a s kterou uzavřel Příkazní smlouvy na správu pohledávek.

## 14.2. Osoby ovládající

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jméno ovládající osoby: | Milan Sedláček | Jméno ovládající osoby: | Jiří Hošek |
| Bytem: | Zhořova 1216, 665 01 Rosice | Bytem: | č.p. 508, 675 75 Mohelno |
| Způsob ovládání: | 25 % přímý podíl | Způsob ovládání: | 25 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | 25 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 25 % přímý podíl |
| Jméno ovládající osoby: | Marcela Kratochvílová | Jméno ovládající osoby: | Ing. Lukáš Trnka |
| Bytem: | Sídliště 323, 672 01 Moravský Krumlov | Bytem: | Dusíkova 906/35, 638 00 Brno |
| Způsob ovládání: | 25 % přímý podíl | Způsob ovládání: | 25 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | 25 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 25 % přímý podíl |

# 15. Významné události po datu účetní závěrky

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení účetní závěrky.

# 16. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. 4. 2026.

Sestaveno dne 30. 4. 2026

Ing. Jiří Trávníček
zmocněný zástupce člena představenstva

AKRO investiční společnost, a.s.

## Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

AKRO
INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

# Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

| | |
|---|---|
| **Fond** | Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| **Účetní období** | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

## ÚVOD

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

## STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

**Ovládaná osoba**

| | |
|---|---|
| **Obchodní firma/Fond** | Progresiv development investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| **Sídlo** | Bohuňova 152/1, Bohunice, 625 00 Brno |
| **IČO** | 21871728 |
| zapsaná do obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8976 dne 31. 7. 2024. | |

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond byl od jeho vzniku 31. 7. 2024 do 31. 5. 2025 obhospodařován společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Od 1. 6. 2025 je Fond obhospodařován společností AKRO investiční společnost, a.s. ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

**Osoby ovládající**

| | |
|---|---|
| Jméno: | **Milan Sedláček** |
| Dat. nar.: | 16. 1. 1970 |
| Bytem: | Zhořova 1216, 665 01 Rosice |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 25% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby |

| | |
|---|---|
| Jméno: | **Jiří Hošek** |
| Dat. nar.: | 28. 3. 1968 |
| Bytem: | Mohelno 508, 675 75 Mohelno |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 25% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby |

Na základě Smlouvy o převodu akcií ze dne 4. 9. 2025 a Dohody o započtení pohledávek z téhož dne, byly dne 11. 9. 2025 všechny zakladatelské akcie Ondřeje Buriana v počtu 25 000 kusů převedeny na Jiřího Hoška.

| | |
|---|---|
| Jméno: | **Marcela Kratochvílová** |
| Dat. nar.: | 4. 1. 1990 |
| Bytem: | Sídliště 323, 672 01 Moravský Krumlov |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 25% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby |

| | |
|---|---|
| Jméno: | **Ing. Lukáš Trnka** |
| Dat. nar.: | 18. 12. 1978 |
| Bytem: | Dusíkova 906/35, 638 00 Brno |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 25% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby |

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Jméno: **Milan Sedláček**
Dat. nar.: 16. 1. 1970
Bytem: Zhořova 1216, 665 01 Rosice

**Seznam společností:**

| | |
|---|---|
| **LSM ECNOMY REALITY s.r.o.** | **IČO: 26262495** |
| **Správa v pohodě.cz 1 s.r.o.** | **IČO: 27703304** |
| **Nový domov Morava, bytové družstvo** | **IČO: 27730263** |
| **Správa v pohodě.cz 2 s.r.o.** | **IČO: 29228034** |
| **BD Sluníčko, družstvo** | **IČO: 29207452** |
| **simple factory s.r.o.** | **IČO: 07010486** |
| **JGMS estate s.r.o.** | **IČO: 17301262** |
| **Správa v pohodě.cz s.r.o.** | **IČO: 21385556** |
| **PDF progresiv s.r.o.** | **IČO: 21336962** |
| **Rezidence Džbán s.r.o.** | **IČO: 22389636** |
| **Rezidence Pod Sychrovem s.r.o.** | **IČO: 23005122** |
| **LD Mohelnice s.r.o.** | **IČO: 23126671** |
| **Byty Nedvězí s.r.o.** | **IČO: 23741074** |
| **Byty Grafická 17 s.r.o.** | **IČO: 23676779** |
| **Kasetr Cz s.r.o.** | **IČO: 23934492** |

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Jméno: **Jiří Hošek**
Dat. nar.: 28. 3. 1968
Bytem: Mohelno 508, 675 75 Mohelno

**Seznam společností:**

| | |
|---|---|
| **LIMID Mohelno, s.r.o.** | **IČO: 60740213** |
| **CARNET, spol. s r. o.** | **IČO: 45474940** |
| **HZH Energo s.r.o.** | **IČO: 21263477** |
| **PDF Progresiv s.r.o** | **IČO: 21336962** |
| **Rezidence Červený kopec, a. s.** | **IČO: 22321322** |

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Jméno: **Marcela Kratochvílová**
Dat. nar.: 4. 1. 1990
Bytem: Sídliště 323, 672 01 Moravský Krumlov

**Seznam společností:**

| | |
|---|---|
| **PDF progresiv s.r.o.** | **IČO: 21336962** |
| **Rezidence Džbán s.r.o.** | **IČO: 22389636** |
| **MK Lending s.r.o.** | **IČO: 22097767** |

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Jméno: **Ing. Lukáš Trnka**
Dat. nar.: 18. 12. 1978
Bytem: Dusíkova 906/35, 638 00 Brno

**Seznam společností:**

| | |
|---|---|
| **MT Suport s.r.o.** | **IČO: 28319991** |
| **Byty Sirotkova s.r.o.** | **IČO: 08417083** |
| **PDF Progresiv s.r.o** | **IČO: 21336962** |
| **Rezidence Pod Sychrovem s.r.o** | **IČO: 23005122** |
| **My Daisy s.r.o.** | **IČO: 23603747** |
| **Byty Grafická 17 s.r.o.** | **IČO: 23676779** |
| **Rezidence Kejbaly s.r.o.** | **IČO: 23955643** |
| **Kasetr Cz s.r.o.** | **IČO: 23934492** |

**c) Způsob a prostředky ovládání**

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

**d) Způsob a prostředky ovládání**

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

**e) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)**

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|---|---|---|---|
| Ondřej Burian/Jiří Hošek | Pokyn k úpisu 83 071 340,95 Kč | 11. 9. 2025 | Investiční akcie | Peněžní prostředky + zápočet |
| Milan Sedláček | Pokyn k úpisu 11 089 041,10 Kč | 22. 1. 2025 | Investiční akcie | Peněžní prostředky |

Na základě Smlouvy o převodu akcií ze dne 4. 9. 2025 a Dohody o započtení pohledávek z téhož dne, byly dne 11. 9. 2025 všechny investiční akcie třídy VIA Ondřeje Buriana v počtu 173 781 647 kusů převedeny na Jiřího Hoška.

**f) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)**

V Účetním období došlo k uzavření dvou nových smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|---|---|---|---|
| PDF Progresiv s.r.o. | Smlouva o úvěru | 29.01.2025 | Úvěr | Úrok |
| PDF Progresiv s.r.o. | Příkazní smlouva na správu pohledávek | 15.01.2025 | Správa pohledávek | Finanční úplata |

**g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)**

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Sestaveno v Praze dne 31. března 2026

Ing. Jiří Trávníček
zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AKRO investiční společnost, a.s.

## Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku | Pořizovací hodnota (v tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK) |
|---|---|---|
| Peněžní prostředky na účtech | 2104 | 2 104 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 95 514 | 103 406 |