



|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| <b>5</b>  | Základní údaje                                             |
| <b>7</b>  | Informace pro investory                                    |
| <b>9</b>  | Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů |
| <b>19</b> | Roční účetní závěrka Fondu                                 |

## Úvodní slovo

Vážení podílníci, milí obchodní partneři,

dovolte mi předložit vám výroční zprávu investičního fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond (dále také jako „Fond“ nebo „DYNAMIKA“) za rok 2024.

Tento fond kvalifikovaných investorů si za více než šest let své existence vybudoval reputaci produktu, který svým klientům přináší nadstandardní, a přitom stabilní roční výnos 6 % a více, a to bez ohledu na aktuální výši úrokových sazeb. Tato charakteristika jej činila o to atraktivnější právě loni, kdy mezi únorem a listopadem došlo ke

snížení hlavní úrokové sazby České národní banky celkem o 2,75 procentního bodu na 4 %.

Třída CZK Fondu dosáhla zhodnocení prostředků pod správou ve výši 6,19 % p. a., čímž již pošesté v řadě splnil svůj cílový výnos. DYNAMIKA však investory neoslovuje jen výnosem, ale také svou unikátní strategií, která umožňuje podílet se na financování exkluzivních developerských projektů s nemalou ambicí. Tou je, díky důrazu na vysokou urbanistickou a architektonickou kvalitu i špičkové technologické standardy, pozitivní dopad na lokalitu, do něhož jsou zasazeny.

Vlajkovou lodí Fondu je MOLO Lipno Resort, jehož molo se zážitkovou restaurací, kterou spolufinancuje fond Dynamika stejně jako jeho rezidenční část s apartmány byly ověřeny mnoha odbornými oceněními. V rámci jeho dalšího rozvoje se chystá příprava výstavby pětihvězdičkového hotelu. V přípravě jsou již další developerské projekty v objemu přes 10 miliard korun, které spojuje skvělá lokalita, jedinečné architektonické pojetí, prověřená návratnost, a právě financování prostřednictvím Fondu. Patří sem rezidenční a volnočasové projekty v Praze, regionech i zahraničí.

“  
**Fond DYNAMIKA si za více než šest let své existence vybudoval reputaci produktu, který svým klientům přináší nadstandardní, a přitom stabilní roční výnos 6 % a více, a to bez ohledu na aktuální výši úrokových sazeb.**

Věřím, že vás DYNAMIKA stejně jako nás oslovuje nejen tím, že je díky nezávislosti svého výnosu na vývoji kapitálového trhu atraktivní a současně stabilní složkou portfolia, ale také tím, že právě i díky vám mohou vyrůst projekty, které vylepšují své prostředí a kvalitu života lidí. Jsem přesvědčen, že i díky tomu má Fond před sebou zářnou budoucnost jak v podobě spokojených klientů, tak mnoha úspěšně dokončených projektů, kterým pomáhá na svět.

S úctou

Petr Čížek



**Petr Čížek,**  
předseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a. s.

## Základní údaje

|                                    |                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NÁZEV FONDU:                       | DYNAMIKA, otevřený podílový fond                                                                                                                                                                                       |
| ISIN:                              | CZ0008475670 (třída CZK)<br>CZ0008476272 (třída CZK investiční)                                                                                                                                                        |
| OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:            | INVESTIKA, investiční společnost, a. s.                                                                                                                                                                                |
| ADMINISTRÁTOR FONDU:               | INVESTIKA, investiční společnost, a. s.                                                                                                                                                                                |
| DEPOZITÁŘ:                         | Česká spořitelna, a. s.                                                                                                                                                                                                |
| AUDITOR:                           | PKF APOGEO Audit, s. r. o.                                                                                                                                                                                             |
| DATUM VZNIKU FONDU:                | 20. 9. 2018                                                                                                                                                                                                            |
| FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ: | měsíčně (k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci), obchodování denně                                                                                                                                                    |
| DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:    | 5 a více let                                                                                                                                                                                                           |
| MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:          | 1 000 000 Kč (či 100 000 Kč při splnění podmínky, že souhrnná výše všech investic do fondů obhospodařovaných a administrovaných společností INVESTIKA, investiční společnost, a. s. bude činit minimálně 1 000 000 Kč) |
| VSTUPNÍ POPLATEK:                  | max. 5 % z investice                                                                                                                                                                                                   |
| VÝSTUPNÍ POPLATEK:                 | max. 10 % z aktuální hodnoty odkupovaných podílových listů                                                                                                                                                             |
| ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:         | max. 2 % z hodnoty aktiv p. a.                                                                                                                                                                                         |
| ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:            | max. 0,05 % z hodnoty aktiv p. a.                                                                                                                                                                                      |

Základní informace o fondu ke dni 31. 12. 2024

|                                         |                                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| AKTIVA FONDU CELKEM:                    | 2 066 876 447 Kč                                                      |
| POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ:        | 410 849 806 ks (třída CZK)<br>737 628 538 ks (třída CZK investiční)   |
| VÝKONNOST FONDU ZA ROK 2024:            | 6,19 % (třída CZK)<br>6,82 % (třída CZK investiční)                   |
| FONDOVÝ KAPITÁL:                        | 589 639 428 Kč (třída CZK)<br>1 082 583 312 Kč (třída CZK investiční) |
| FONDOVÝ KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST: | 1,4352 Kč (třída CZK)<br>1,4677 Kč (třída CZK investiční)             |
| VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:             | 0*                                                                    |

Vybrané klíčové ekonomické informace ke dni 31. 12. 2024

\*DYNAMIKA, otevřený podílový fond je fondem  
růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí,  
nýbrž je reinvestuje.

## Informace pro investory

DYNAMIKA, otevřený podílový fond je investiční fond kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu (dále označovaný také jen jako „Fond“ nebo „Podílový fond“).

Fond investuje dle statutu zejména do investičních nástrojů (včetně dluhopisů), pohledávek, úvěrů, zápůjček a kapitálových účastí v obchodních společnostech.

Cílem Fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje příslušných trhů. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na trhu.

Za řízením Fondu stojí profesionální tým s více než dvacetiletými zkušenostmi v oblasti investic do nemovitostí, cenných papírů, projektového a bankovního financování.

Obchodním dnem Fondu je každý pracovní den. K poslednímu kalendářnímu dni kalendářního měsíce je určena aktuální hodnota podílového listu metodou stanovení čisté hodnoty aktiv – NAV (net asset value). Nová aktuální hodnota podílového listu platí pro vydávání a odkup podílových listů Fondu v následujícím kalendářním měsíci.

Investice do Fondu musí odpovídat finančnímu zázemí investora, jeho investičním cílům, odborným znalostem a zkušenostem v oblasti investic. Tuto skutečnost musí investor ještě před investicí potvrdit v prohlášení a případně musí splnit další podmínky stanovené právními předpisy.

Podílníci Fondu mají prostřednictvím portálu Moje Investika k dispozici elektronický náhled na stav své investice.

| Data k 31. 12. 2024   | Celková kumulativní<br>výkonnost Fondu<br>(Třída CZK) | Průměrná měsíční<br>výkonnost Fondu<br>(Třída CZK) | Celková kumulativní<br>výkonnost Fondu<br>(Třída CZK investiční) | Průměrná měsíční<br>výkonnost Fondu<br>(Třída CZK investiční) |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1M                    | 0,53 %                                                | -                                                  | 0,58 %                                                           | -                                                             |
| 3M                    | 1,51 %                                                | 0,50 %                                             | 1,66 %                                                           | 0,55 %                                                        |
| 6M                    | 3,02 %                                                | 0,50 %                                             | 3,32 %                                                           | 0,55 %                                                        |
| Za rok 2024           | 6,19 %                                                | 0,52 %                                             | 6,82 %                                                           | 0,57 %                                                        |
| Od vzniku Fondu/třídy | 43,52 %                                               | 0,58 %                                             | 29,03 %                                                          | 0,63 %                                                        |

Výkonnost Fondu (jeho tříd) k 31. 12. 2024

| Struktura majetku k datu             | 31. 12. 2024     |
|--------------------------------------|------------------|
| Aktiva celkem                        | 2 066 876 447 Kč |
| z toho:                              |                  |
| Vklady v bankách                     | 0,25 %           |
| Poskytnuté úvěry včetně úroků        | 96,47 %          |
| Ostatní aktiva                       | 0,23 %           |
| Účast v nemovitostních společnostech | 3,05 %           |

Struktura majetku Fondu k 31. 12. 2024

### A. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů

#### 1. Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje, a o její činnosti ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období

Po celou dobu existence byl Fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a. s., se sídlem U Zvonárky 291/3, Praha 2, PSČ 120 00, IČO: 041 58 911, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 20668, která zároveň po celou dobu existence Fondu provádí jeho administraci (dále jen „Investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel Fondu“).

#### 2. Údaje o portfoliu manažerech Fondu v rozhodném období

##### Petr Čížek

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a. s.  
doba výkonu funkce: od vzniku Fondu

##### Zkušenosti a znalosti:

Po studiu na Národohospodářské fakultě na Vysoké škole ekonomické v Praze Petr působil do roku 2007 v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank plc. Během svého působení v HSBC se Petr podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností, včetně vedoucí role při poskytnutí syndikované garance konsorcia čtrnácti mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s. p. (na zajištění financování výstavby Terminálu II) ve výši 9 miliard korun. Po odchodu z bankovního sektoru Petr

založil investiční butik BOHEMIA REAL ESTATE INVESTMENTS, který se věnuje vyhledávání investičních příležitostí v České republice a střední Evropě. V roce 2008 s touto společností realizoval odkup více než 300 nemovitostí v rámci nákupu portfolia nemovitostí od společnosti Telefónica O2. Od téhož roku se Petr plně věnoval rozvoji společnosti IMMOTEL a. s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice. Ve své funkci předsedy představenstva Investiční společnosti má Petr na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

##### Jaroslav Kysela

člen představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a. s.  
doba výkonu funkce: od 10. dubna 2024

##### Zkušenosti a znalosti:

Je absolventem oboru Evropská politická ekonomie na London School of Economics and Political Sciences a University of York, kde vystudoval ekonomii a finance. Svou pracovní kariéru zahájil jako analytik akciových trhů v Bear Stearns v Londýně. Poté zastával pozici relationship manažera pro korporátní klienty HSBC Bank v Praze a regionálního manažera pro ČR a SR ve vídeňské centrále Volksbank Investments. V rámci své další praxe působil jako ředitel investic v českém fondu soukromého kapitálu Jet Investment a v letech 2015–2022 jako prokurista a manažer pro region střední a východní Evropy v Raiffeisen Centrobank AG ve Vídni. Následně byl generálním ředitelem a managing partnerem v českém obchodníkovi s cennými papíry Cyrrus a zároveň ředitelem a spolumajitelem

chorvatské investičně poradenské společnosti. Mezi jeho další odbornosti patří řízení kapitálových účastí a investic, řízení mezinárodních obchodů, analýza a oceňování investičních příležitostí, produktový management, strukturované produkty a deriváty.

Do Investiční společnosti nastoupil na podzim roku 2023 jako ředitel útvaru obhospodařování. Od roku 2024 je rovněž členem představenstva Investiční společnosti, ve které odpovídá za oblast portfolio managementu.

### 3. Údaje o depozitáři Fondu v rozhodném období

Po celou dobu existence Fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a. s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku Fondu jinou osobu.

### 4. Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Žádná osoba nebyla pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

### 5. Údaje o osobách oprávněných poskytovat investiční služby, které vykonávaly činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období

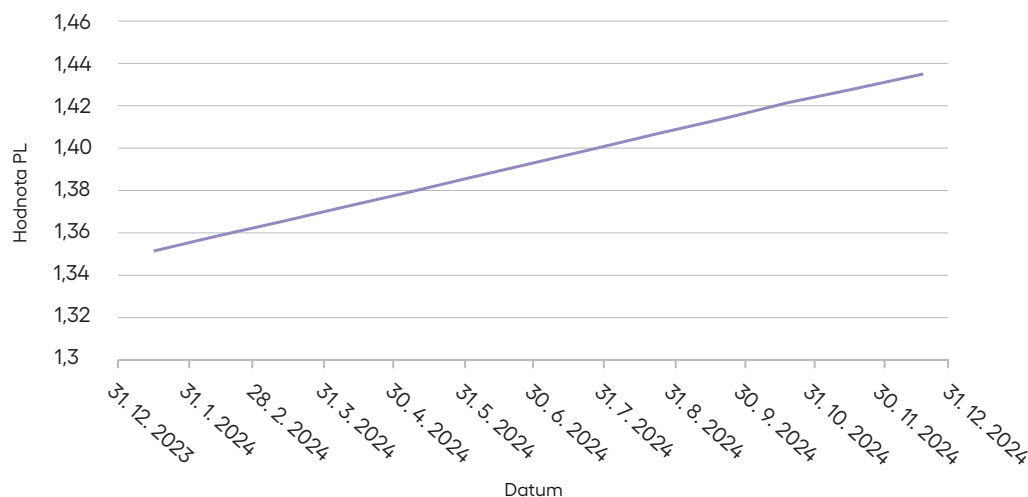
V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro Fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku Fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

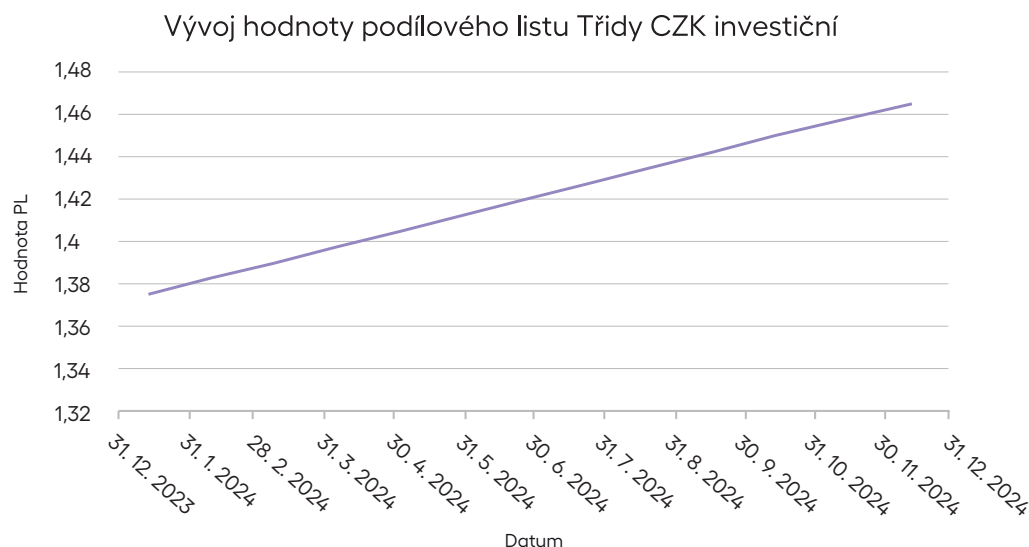
### 6. Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Pohledávka z úvěru za obchodní společností Empo Real Financing, s. r. o. má reálnou hodnotu ve výši 1 993 788 526 Kč včetně kapitalizovaných úroků, přičemž daná výše odpovídá pořizovací hodnotě úvěru. Dále je v majetku Fondu 100% podíl ve společnosti Vila Klamovka, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 097 06 950, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 340835. Pořizovací cena k podílu činila 55 502 tis. Kč a reálná hodnota podílu k 31. 12. 2024 byla 63 121 290 Kč.

### 7. Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě

Vývoj hodnoty podílového listu Třídy CZK





#### 8. Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

#### 9. Údaj o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

Fond nevyplácí podíly na zisku, veškeré výnosy jsou reinvestovány.

#### 10. Údaj 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

- Úplata za činnost obhospodařovatele činila v rozhodném období částku 5 909 001 Kč.
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 812 414 Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 978 100 Kč.
- Úplata za činnost hlavního podpůrce v rozhodném období činila částku ve výši 0 Kč, neboť tato činnost nebyla pro Fond vykonávána.
- Úplata za činnost interního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 96 800 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 121 000 Kč.
- Úplata za účetní služby činila v rozhodném období částku ve výši 417 404 Kč.
- Úplata za právní služby činila v rozhodném období částku ve výši 72 600 Kč.

### B. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů

#### 11. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu Fondu v rozhodném období

S účinností ode dne 22. dubna 2024 byl statut aktualizován, přičemž

došlo k technickým úpravám a k aktualizaci informací, mimo jiné v oblasti ESG a informací vyžadovaných dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen jako „SFDR“).

## **12. Údaje o odměnách pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele v rozhodném období**

Odměny pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu se vztahují ke všem činnostem obhospodařovatele Fondu vykonávaným ve vztahu ke všem obhospodařovaným fondům.

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 70 954 247 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele Fondu v roce 2024 činil: 59 (z toho 5 osob ve vedoucích funkcích).
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, činila: 8 241 000 Kč.

Uvedené údaje o odměnách se vztahují k celkové odměně všech pracovníků Investiční společnosti.

## **C. Ostatní náležitosti**

### **13. Údaje o podstatných skutečnostech, které nastaly po rozhodném dni**

Mezi rozhodným dnem a datem sepsání této výroční zprávy

nenastaly žádné podstatné skutečnosti.

### **14. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti**

V roce 2025 je očekáván nárůst fondového kapitálu Fondu a pokračování ve financování poskytnutého úvěru, případně rozšíření portfolia financovaných projektů. V návaznosti na množství finančních prostředků ve Fondu by v roce 2025 mohlo být zrealizováno financování nových projektů v souladu se statutem Fondu.

### **15. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### **16. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů**

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje Fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Obhospodařovatel Fondu k 31. 12. 2024 zaměstnával 80 zaměstnanců.

### **17. Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí**

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

### **18. Informace o cílech a metodách řízení rizik, včetně politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty**

Za účelem řízení rizik byly identifikovány následující podstatné rizikové kategorie:

- a) Tržní riziko (měnové, úrokové) – Fond využívá externí financování od věřitele BENEFIKA, otevřený podílový fond se splatností do 1 roku. Přijatý úvěr je denominován v CZK a úročen fixním způsobem. Fond zároveň poskytl úvěr rovněž denominovaný v CZK a s fixním úrokem. Fond tudíž není vystaven měnovému či úrokovému riziku.
- b) Úvěrové riziko a riziko selhání protistrany – Fond poskytl v roce 2021 dlouhodobý úvěr obchodní společnosti REALACTIVA, a.s. V roce 2023 došlo k přeměně společnosti REALACTIVA, a.s., kdy ze stávající struktury došlo k rozštěpení na Empo Real Development s. r. o. a Empo Real Financing s.r.o. REALACTIVA, a. s. zůstává nadále aktivní společností. Přeměna byla vyhodnocena a schválena dle platné smlouvy a statutu Fondu. V průběhu roku 2024 došlo ke splacení části úvěru ze strany společnosti REALACTIVA, a.s. a jediným dlužníkem je společnost Empo Real Financing s.r.o. Situace je monitorována v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy, aby nedošlo ke zhoršení solventnosti úvěrované společnosti. Běžné a termínované účty jsou pak sjednávány u renomovaných bankovních ústavů.
- c) Riziko likvidity – Likvidní prostředky jsou udržovány v souladu se statutem Fondu. Vývoj likvidní situace je dále monitorován, aby byla k dispozici dostatečná likvidita pro splácení úvěru.
- d) Operační riziko – je řízeno pomocí nastavení interního kontrolního a řídicího systému.

V budoucnu Fond plánuje investovat / poskytovat financování i pro účely dalších obchodních společností/projektů, a s rostoucím fondovým kapitálem Fondu tedy budou diverzifikovány i projekty,

do kterých má Fond v úmyslu investovat.

Rizika, kterým je Fond vystaven, jsou řízena v souladu s vnitřními předpisy obhospodařovatele Fondu a právními předpisy.

**19. Údaje o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu**

Fond v průběhu sledovaného období neposkytl žádné záruky v souvislosti s využitím pákového efektu.

Následující tabulka zobrazuje pákové efekty vypočtené prostřednictvím hrubé hodnoty aktiv a standardní závazkové metody.

| Pákový efekt | Metoda hrubé hodnoty aktiv | Standardní závazková metoda |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| 31. 1. 2024  | 121,63 %                   | 122,25 %                    |
| 29. 2. 2024  | 121,67 %                   | 122,11 %                    |
| 31. 3. 2024  | 121,97 %                   | 122,21 %                    |
| 30. 4. 2024  | 122,06 %                   | 122,26 %                    |
| 31. 5. 2024  | 122,14 %                   | 122,67 %                    |
| 30. 6. 2024  | 122,17 %                   | 122,54 %                    |
| 31. 7. 2024  | 121,98 %                   | 122,48 %                    |
| 31. 8. 2024  | 122,36 %                   | 122,82 %                    |
| 30. 9. 2024  | 122,54 %                   | 122,91 %                    |
| 31. 10. 2024 | 122,63 %                   | 122,97 %                    |
| 30. 11. 2024 | 122,75 %                   | 123,18 %                    |
| 31. 12. 2024 | 123,29 %                   | 123,60 %                    |

## 20. Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je Fond vystaven

Vlivem tržního rizika nebyla zaznamenána žádná ztráta ovlivňující činnost a výkonnost Fondu. Změny tržních cen, směnných kurzů a úrokových sazeb neovlivnily významným způsobem činnost a hospodaření Fondu.

Majetek Fondu se k 31. 12. 2024 skládal z poskytnutých úvěrů nebo zápůjček (96,47 %), podílů v nemovitostních společnostech (3,05 %)

a z prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech a ostatních aktiv (0,48 %). Alokace prostředků mezi těmito účty byla prováděna na základě nabízeného úroku a na základě dodržení limitů v souvislosti s legislativou.

Ke konci sledovaného období Fond evidoval jediný poskytnutý úvěr (externí) za společností provádějící developerskou činnost. V souladu s podmínkami úvěrové smlouvy je průběžně vyhodnocována solventnost dlužníka. V průběhu roku 2024 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. Fond k 31. 12. 2024 vlastnil 100% podíl ve společnosti Vila Klamovka, s. r. o., kdy reálná hodnota podílu k 31. 12. 2024 byla 63 121 290 Kč.

## 21. Informace podle článku 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365

Fond v rozhodném období nevyužil SFT a swapy veškerých výnosů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, a z tohoto důvodu tak nejsou součástí výroční zprávy Fondu informace ve smyslu oddílu A přílohy nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, tj. obecné údaje, údaje o koncentraci, souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně v členění podle těchto kategorií, údaje o opětovném použití kolaterálu, údaje o úschově kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, údaje o úschově kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, ani údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů.

## 22. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle článku 11 SFDR a údaje podle článků 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech prosazovaných Fondem jsou k dispozici v příloze této výroční zprávy.

## 23. Obecné informace o pobídkách

Obhospodařovatel a administrátor Fondu využívá k distribuci podílových listů investičního zprostředkovatele, jemuž vyplácí provize stanovené procentem z úplaty, kterou Investiční společnost přijímá od Fondu za výkon činnosti obhospodařování a administrace Fondu, a dále procentem ze vstupních poplatků z jimi zprostředkovaných investic, přičemž investiční zprostředkovatel může svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu poskytovat peněžité či nepeněžité plnění.

Obhospodařovatel a administrátor Fondu svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu, zejména investičním zprostředkovatelům, s kterými spolupracuje, může poskytnout nepeněžité plnění formou slevy ze vstupních poplatků z investic do Fondu.

## 24. Opatření k zamezení střetů zájmů

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor Fondu pravidla řízení střetů zájmů. Seznam možných střetů zájmů je dostupný na adrese:

<https://www.investika.cz/files/seznam-moznych-stretu-zajmu-20250305.pdf>

V Praze dne 24. 4. 2025

**Petr Čížek, v. r.**

předseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a. s.

**Milan Růžička, v. r.**

místopředseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a. s.



## Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond k 31. 12. 2024

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5

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

IČ: 27197310  
DIČ: CZ27197310

Tel.: +420 267 997 700  
www.pkfapogeo.cz

1



## Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond

Se sídlem: U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Náhradní identifikační číslo: 751 61 044  
Identifikační číslo obhospodařovatele: 041 58 911

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

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

IČ: 27197310  
DIČ: CZ27197310

Tel.: +420 267 997 700  
www.pkfapogeo.cz

2



### 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 INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

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

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

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

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

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky Fondu 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 Fondu tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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



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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 24. 4. 2025

**Auditorská společnost:**

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



**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

# Roční účetní závěrka

## Roční účetní závěrka

|                                                                                                  |                                   |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Ministerstvo financí<br>České republiky,<br>vyhláška č. 501/2002 Sb.<br>ze dne 6. listopadu 2002 | Obchodní firma:                   | DYNAMIKA, otevřený podílový fond |
|                                                                                                  | Sídlo:                            | U Zvonařky 291/3, Praha 2        |
|                                                                                                  | Identifikační číslo:              | 751 61 044                       |
|                                                                                                  | Předmět podnikání:                | kolektivní investování           |
|                                                                                                  | Okamžik sestavení účetní závěrky: | 24. 4. 2025                      |

### ROZVAHA

| Aktiva v tis. Kč              |                                                | Bod přílohy | 31. 12. 2024     | 31. 12. 2023     |
|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 3                             | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 6           | 5 118            | 3 833            |
| v tom: a) splatné na požádání |                                                |             | 5 118            | 3 833            |
| 4                             | Pohledávky za nebankovními subjekty            | 7           | 1 993 789        | 1 854 213        |
| 8                             | Účasti s rozhodujícím vlivem                   | 8           | 63 121           | 61 666           |
| 11                            | Ostatní aktiva                                 | 9           | 4 849            | 250              |
| <b>Aktiva celkem</b>          |                                                |             | <b>2 066 877</b> | <b>1 919 962</b> |

| Pasiva v tis. Kč |                                                                            | Bod přílohy | 31. 12. 2024     | 31. 12. 2023     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 2                | Závazky vůči nebankovním subjektům                                         | 10          | 368 254          | 331 410          |
|                  | v tom: b) ostatní závazky                                                  |             | 368 254          | 331 410          |
| 4                | Ostatní pasiva                                                             | 11          | 20 849           | 8 906            |
| 5                | Výnosy a výdaje příštích období                                            | 12          | 109              | 121              |
| 6                | Rezervy                                                                    | 13          | 5 442            | 1 617            |
|                  | v tom: b) na daně                                                          |             | 5 442            | 1 617            |
|                  | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) |             | 394 654          | 342 054          |
| 7                | Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů                      | 15          | 1 672 223        | 0                |
| 12               | Kapitálové fondy                                                           | 17          | 0                | 1 308 614        |
| 13               | Oceňovací rozdíly                                                          | 14          | 0                | 6 331            |
|                  | z toho: a) z majetku a závazků                                             |             | 0                | 6 331            |
| 14               | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období               | 16          | 0                | 167 167          |
| 15               | Zisk nebo ztráta za účetní období                                          | 16          | 0                | 95 796           |
|                  | Vlastní kapitál celkem                                                     |             | 0                | 1 577 908        |
|                  | <b>Pasiva celkem</b>                                                       |             | <b>2 066 877</b> | <b>1 919 962</b> |

| Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč |                                   | Bod přílohy | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Podrozvahová aktiva</b>             |                                   |             |              |              |
| 8                                      | Hodnoty předané k obhospodařování | 19          | 1 672 223    | 1 577 908    |
| <b>Podrozvahová pasiva</b>             |                                   |             |              |              |
| 10                                     | Přijaté zástavy a zajištění       | 20          | 887 550      | 28 865       |

Ministerstvo financí  
České republiky,  
vyhláška č. 501/2002 Sb.  
ze dne 6. listopadu 2002

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Obchodní firma:                   | DYNAMIKA, otevřený podílový fond |
| Sídlo:                            | U Zvonařky 291/3, Praha 2        |
| Identifikační číslo:              | 751 61 044                       |
| Předmět podnikání:                | kolektivní investování           |
| Okamžik sestavení účetní závěrky: | 24. 4. 2025                      |

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

|           | v tis. Kč                                                        | Bod přílohy | 31. 12. 2024   | 31. 12. 2023  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 1         | Výnosy z úroků a podobné výnosy                                  | 3           | 139 795        | 129 733       |
| 2         | Náklady na úroky a podobné náklady                               | 3           | 23 344         | 21 099        |
| 4         | Výnosy z poplatků a provizí                                      | 4           | 57             | 386           |
| 5         | Náklady na poplatky a provize                                    | 4           | 32             | 28            |
| 9         | Správní náklady                                                  | 5           | 8 159          | 8 127         |
|           | v tom: b) ostatní správní náklady                                |             | 8 159          | 8 127         |
| 19        | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 16          | 108 317        | 100 865       |
| 23        | Daň z příjmů                                                     | 18          | 5 454          | 5 069         |
| <b>24</b> | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>              |             | <b>102 863</b> | <b>95 796</b> |

|                                                                                            |                                   |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Ministerstvo financí České republiky,<br>vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002 | Obchodní firma:                   | DYNAMIKA, otevřený podílový fond |
|                                                                                            | Sídlo:                            | U Zvonárky 291/3, Praha 2        |
|                                                                                            | Identifikační číslo:              | 751 61 044                       |
|                                                                                            | Předmět podnikání:                | kolektivní investování           |
|                                                                                            | Okamžik sestavení účetní závěrky: | 24. 4. 2025                      |

Výkaz o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů k 31. 12. 2024

|                                                          | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv. fondy | Kapitál. fondy   | Oceňov. rozdíly | Zisk (ztráta)  | Celkem           |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2023 (VK)</b>                      | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>1 308 614</b> | <b>6 331</b>    | <b>262 963</b> | <b>1 577 908</b> |
| Převod vlastního kapitálu do čistých aktiv - přesun      |                  |               |             |               | -1 308 614       | -6 331          | -262 963       | -1 577 908       |
| <b>Převod vlastního kapitálu do čistých aktiv - stav</b> |                  |               |             |               | <b>1 308 614</b> | <b>6 331</b>    | <b>262 963</b> | <b>1 577 908</b> |
| Změny účetních metod                                     |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Opravy zásadních chyb                                    |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV     |                  |               |             |               |                  | 908             |                | 908              |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období                       |                  |               |             |               |                  |                 | 102 863        | 102 863          |
| Podíly na zisku                                          |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Převody do fondů                                         |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Použití fondů                                            |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Emise podílových listů                                   |                  |               |             |               | 22 941           |                 |                | 22 941           |
| z toho retail třída                                      |                  |               |             |               | 22 941           |                 |                | 22 941           |
| z toho profi třída                                       |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Snížení základního kapitálu                              |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Odkupy podílových listů                                  |                  |               |             |               | -32 397          |                 |                | -32 397          |
| z toho retail třída                                      |                  |               |             |               | -32 397          |                 |                | -32 397          |
| z toho profi třída                                       |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| Ostatní změny                                            |                  |               |             |               |                  |                 |                | 0                |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024 (ČAI)</b>                     | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>1 299 158</b> | <b>7 239</b>    | <b>365 826</b> | <b>1 672 223</b> |

## DYNAMIKA, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 751 61 044

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2024 (v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 24. 4. 2025

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

DYNAMIKA, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“ nebo „Podílový fond“) byl založen jako otevřený podílový Fond společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a. s. (dále jen „Investiční společnost“). Investiční společnost shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu za účelem jejich použití pro investování. Typický investor, pro kterého je Podílový fond určen, je investor, který z hlediska vztahu k rizikům spojeným s investováním do Podílového fondu buď preferuje investice do aktiv uvedených ve statutu Fondu, nebo takovými investicemi vyvažuje své celkové investiční portfolio tvořené i jinými typy aktiv.

### Údaje o vzniku Fondu

Rozhodnutí o povolení k vytvoření Fondu bylo vydáno dne 20. září 2018 Českou národní bankou podle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

### Podílové listy Fondu

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne

20. září 2018. Hodnota podílových listů je stanovována měsíčně vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry.

| Třída                | Popis třídy                                                                                       | ISIN         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| třída CZK            | třída CZK, určená neprofesionálním investorům, kteří splňují podmínky pro kvalifikované investory | CZ0008475670 |
| třída CZK investiční | třída CZK, určená profesionálním investorům                                                       | CZ0008476272 |

### Zaměření Fondu

Fond investuje v souladu s investiční politikou zejména do:

- a) likvidních majetkových hodnot, které představují:
  - i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu, než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;
  - ii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže:
    - má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu,
    - podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10% hodnoty svého majetku do cenných papírů

- a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,  
- jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platném znění (dále jen „Nařízení“) významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty;
- iii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:  
- obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit, lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice, a  
- investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu;
- iv. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;
- v. dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti kratší nebo rovnu 3 rokům;

b) účastí v kapitálových obchodních společnostech.

Z majetku Fondu lze poskytnout zápůjčku i úvěr.

Investiční politika Fondu spočívá zejména v aktivním přístupu k obhospodařování majetku Fondu a v řízení tržního rizika portfolia Fondu. Dále také v dostatečné minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku ve Fondu a výběrem investičních nástrojů s příslušným kreditem. Investiční cíle a způsob investování, zásady hospodaření s majetkem a další principy činnosti Fondu se řídí statutem Fondu.

Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a. s. (dále též jako „Depozitář“).

### **Východiska pro sestavení účetní závěrky**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o účetnictví“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 ze dne 6. listopadu 2002 (dále jen „Vyhláška“), ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro

banky a některé finanční instituce.

Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

### 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.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční

operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

### Klasifikace finančních nástrojů a obchodní model

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena dle charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického „solely payments of principal and interest on the principal outstanding“, dále jen „SPPI test“).

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojí, popř. jiný obchodní model. Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě

přečtená do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“),

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického „fair value through profit or loss“).

### Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Při posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka v úvahu všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda se strategie účetní jednotky zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu, a zejména způsob,

jakým jsou tato rizika řízena,

- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv, nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

### Vyhodnocení, zda jsou smluvní peněžní toky tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení je „jistina“ definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Obchodní model účetní jednotky nezávisí na záměrech vedení s jednotlivým nástrojem. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě a měla by být stanovena na vyšší úrovni agregace. Jedna účetní jednotka však může při řízení svých finančních nástrojů používat více než jeden obchodní model. Klasifikace proto nemusí být stanovena

na úrovni vykazující účetní jednotky.

Obchodní model Fondu se vztahuje k tomu, jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky. To znamená, že obchodní model Fondu určuje, zda peněžní toky vyplývají z inkasa smluvních peněžních toků, prodeje finančních aktiv nebo z obojího. Proto se toto posuzování neprovádí na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“, v první úrovni, ale které jsou pro dané aktivum či závazek objektivně zjistitelné.

Investiční společnost není odměňována za výkon portfolia Fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv Fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

## **ZVOLENÝ OBCHODNÍ MODEL PRO JEDNOTLIVÉ TYPY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV ÚČETNÍ JEDNOTKY**

### **Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření**

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazena finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do ostatních kapitálových fondů. Jedná se o klasifikaci finančních aktiv dle IFRS 9.4.1.2 A. Mezi tato aktiva patří podíly v dceřiných společnostech a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů v případě, že emitent těchto cenných papírů je má klasifikovaný jako kapitálový nástroj.

### **Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty**

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazena finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finančních aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tato aktiva patří poskytnuté úvěry a zápůjčky, dlouhodobé pohledávky a termínované vklady u bank a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů v případě, že emitent těchto cenných papírů je nemá klasifikovaný jako kapitálový nástroj.

### **Vlastní emitované cenné papíry (podílové listy, investiční akcie)**

Podílové listy emitované Fondem vzhledem k povinnosti odkupu Fondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Tyto cenné papíry dále nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B a tudíž jsou z tohoto důvodu od 1. 1. 2024 klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu s ustanovením § 7 Zákona o účetnictví.

### **Výnosové poplatky a provize**

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

### **Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Cenné papíry jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V případě veřejně obchodovaných majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD.

Je-li reálná hodnota daného finančního aktiva stanovena v cizí měně, přepočte se na české koruny směnným kurzem k datu stanovení reálné hodnoty. Kurzový rozdíl je součástí ocenění reálnou hodnotou a nevykazuje se samostatně.

Hierarchie stanovení reálné hodnoty (definovaná v IFRS 13), která kategorizuje vstupní veličiny použité oceňovací techniky zvolené pro určení reálné hodnoty, má tři úrovně:

**Úroveň 1** – vstupy jsou kotované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění,

**Úroveň 2** – vstupy jsou údaje, u nichž se nejedná o kotované ceny obsažené (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,

**Úroveň 3** – jako vstupní údaje pro aktivum nebo závazek se používají údaje, které nejsou objektivně zjištěitelné (pozorovatelné) na trhu.

### **Pohledávky za bankami**

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

### **Pohledávky za nebankovními subjekty**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem a Fondu. Všechny poskytnuté úvěry nebo zápůjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

### **Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vyhlášená znalcem. Dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce, kterého vybírá obhospodařovatel Fondu.

### **Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem**

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností se vychází z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Způsoby použité v rámci metod pro stanovování předmětných hodnot musí vycházet z příslušných právních předpisů.

### **Oceňování účastí v nemovitostních společnostech**

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena měsíčně na základě vnitřního předpisu směrnice výpočtu NAV Investiční společnosti.

### **Účtování o účastech v nemovitostních společnostech**

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu na řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi“.

### **Náklady související s pořízením nemovitostních společností**

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují zejména náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit finančních výkazů nemovitostních společností.

Stanovení výše a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností je prováděno při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě.

### **Použití odhadů**

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a k budoucímu vývoji na trhu.

Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

### **Přepočet cizí měny**

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB, platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

### **Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a je dále upraven o odpočitatelné položky a slevy na dani.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění

dlouhodobého majetku.

### **Tvorba rezerv**

K okamžiku účetní závěrky nebyl proveden výpočet daně z příjmu právnických osob, proto byla vytvořena rezerva v předpokládané výši daně.

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Investiční společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

### **Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V důsledku aplikování požadavků na vykazování dle IFRS došlo v roce 2024 ke změně prezentace ve výkazech, konkrétně se jednalo o emitované podílové listy a s nimi související položky vlastního kapitálu, které se nově vykazují v závazcích na pozici „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“.

V roce 2023 byla rezerva snížena o uhrazené zálohy na daň z příjmů. V roce 2024 se změnila metodika a hodnota rezervy není snížena o uhrazené zálohy na daň z příjmů, které jsou vykázány v rámci ostatních aktiv.

V roce 2024 nedošlo k žádným dalším změnám v účetních metodách.

### 3. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

| tis. Kč                    | běžné období   | minulé období  |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Výnosy z úroků             | 139 795        | 129 733        |
| z vkladů                   | 219            | 583            |
| z úvěrů                    | 139 576        | 129 150        |
| Náklady na úroky           | 23 344         | 21 099         |
| <b>Čistý úrokový výnos</b> | <b>116 451</b> | <b>108 634</b> |

### 4. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

| tis. Kč                     | běžné období | minulé období |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Náklady na ostatní poplatky | 32           | 28            |
| Výnosy z poplatků a provizí | 57           | 386           |

### 5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                      | běžné období | minulé období |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Ostatní správní náklady      | -30          | 232           |
| Právní poradenství           | 73           | 329           |
| Účetní a daňové poradenství  | 417          | 385           |
| Úplata za obhospodařování    | 5 909        | 5 479         |
| Úplata za administraci       | 812          | 756           |
| Náklady na služby depozitáře | 978          | 946           |
| <b>Celkem</b>                | <b>8 159</b> | <b>8 127</b>  |

Poplatek Investiční společnosti za obhospodařování Fondu je stanoven ve výši 0,75 % pro třídu CZK a 0,15 % pro třídu CZK investiční z fondového kapitálu po slevě, respektive 0,05 % p. a. za administraci pro obě třídy Fondu. Fond neveduje žádné zaměstnance.

### 6. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč                    | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 5 118        | 3 833        |
| <b>Celkem</b>              | <b>5 118</b> | <b>3 833</b> |

### 7. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč                                         | Úroková sazba p. a. | Částka           |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Empo Real Financing, s. r. o. - poskytnutý úvěr | 7,50 %              | 1 993 789        |
| <b>Celkem</b>                                   |                     | <b>1 993 789</b> |

| tis. Kč          | 31. 12. 2024     | 31. 12. 2023     |
|------------------|------------------|------------------|
| Poskytnuté úvěry | 1 993 789        | 1 854 213        |
| <b>Celkem</b>    | <b>1 993 789</b> | <b>1 854 213</b> |

Splatnost poskytnutého úvěru je 31. 12. 2030. Část poskytnutého úvěru ve výši 414 000 tis. Kč je splatná k 28. 2. 2025. Informace o zajištění jsou uvedeny v bodě 20.

## 8. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

| tis. Kč                            | 31. 12. 2024  | 31. 12. 2023  |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 100% podíl Vila Klamovka, s. r. o. | 63 121        | 61 666        |
| <b>Celkem</b>                      | <b>63 121</b> | <b>61 666</b> |

| Společnost           | IČO      | Datum akvizice | Vlastnický podíl | Tržní ocenění podílu (2024) | Základní kapitál | Vlastní kapitál | Reálná hodnota nemovitostí | Změnu tržního ocenění podílu |
|----------------------|----------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| Vila Klamovka s.r.o. | 09706950 | 2. 12. 2020    | 100 %            | 63 121                      | 100              | 51 584          | 63 229                     | 1 455                        |

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč                  | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Ostatní pohledávky       | 0            | 250          |
| Zaplacené zálohy na DPPO | 4 849        | 0            |
| <b>Celkem</b>            | <b>4 849</b> | <b>250</b>   |

Nejvýznamnější položkou v rámci ostatních pohledávek je pohledáv-

ka Fondu týkající se zaplacených záloh na DPPO s ohledem na daň za rok 2024 ve výši 4 849 tis. Kč.

## 10. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

| tis. Kč                          | Úroková sazba p. a. | Částka         |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| BENEFIKA, otevřený podílový fond | 7,05 %              | 368 254        |
| <b>Celkem</b>                    |                     | <b>368 254</b> |

Splatnost úvěru je 12 měsíců od poskytnutí úvěru (resp. jeho příslušné části).

## 11. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč                    | 31. 12. 2024  | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Ostatní závazky            | 864           | 1 158        |
| Odložený daňový závazek    | 381           | 333          |
| Závazky z vkladů podílníků | 19 604        | 7 415        |
| <b>Celkem</b>              | <b>20 849</b> | <b>8 906</b> |

Závazky z vkladů podílníků představují zobchodované žádosti klientů o odkup podílových listů, které k datu účetní závěrky nebyly vyplaceny podílníkům.

## 12. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond eviduje výdaje příštích období ve výši 85 tis. Kč

(121 tis. Kč k 31. prosinci 2023).

## 13. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

| tis. Kč                 | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Rezerva na daň z příjmu | 5 442        | 5 069        |
| <b>Celkem</b>           | <b>5 442</b> | <b>5 069</b> |

V roce 2024 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 5 442 tis. Kč, která je odhadem předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2024 (5 069 tis. Kč k 31. prosinci 2023). V roce 2023 byla rezerva snížena o uhrazené zálohy na daň z příjmů. V roce 2024 se změnila metodika a hodnota rezervy není snížena o uhrazené zálohy na daň z příjmů, které jsou vykázány v rámci ostatních aktiv.

## 14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

| tis. Kč                                     | Čisté investice do účastí |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Zůstatek k 31. 12. 2023                     | 6 331                     |
| Převod oceňovacích rozdílů do čistých aktiv | -6 331                    |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>              | <b>0</b>                  |

Oceňovací rozdíly evidují přecenění na reálnou hodnotu podílu Vila Klamovka, s. r. o., kterou Fond drží za účelem dlouhodobé investice.

## 15. ČISTÁ AKTIVA (FONDOVÝ KAPITÁL)

| tis. Kč                                                  | Struktura čistých aktiv (fondového kapitálu)<br>k 31. 12. 2024 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Obdoba oceňovacích rozdílů                               | 7 239                                                          |
| Obdoba čistého zisku/ztráty                              | 365 826                                                        |
| Obdoba kapitálových fondů                                | 1 299 158                                                      |
| <b>Čistá aktiva (fondový kapitál)<br/>k 31. 12. 2024</b> | <b>1 672 223</b>                                               |

Aktuální hodnota podílové listu je definována jako čistá hodnota aktiv Fondu připadající na podílový list, a to pro příslušný kalendářní měsíc podle stavu k poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce. Do 31. 12. 2023 Fond vykazoval emitované podílové listy jako kapitálový nástroj. V důsledku aplikování požadavků na vykazování dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) došlo v roce 2024 ke změně prezentace ve výkazech, konkrétně se jednalo o emitované podílové listy a s nimi související položky vlastního kapitálu, které se nově vykazují v pasivech na výkazové pozici „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“. Detailní přehled o přesunu položek z vlastního kapitálu do čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů je vykazován v rámci výkazu „Výkaz o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů“, který je součástí této účetní závěrky.

### 15.1. Obdoba oceňovacích rozdílů

| tis. Kč                                            | Čisté investice do účastí |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>                     | <b>0</b>                  |
| <b>Převod oceňovacích rozdílů do čistých aktiv</b> | <b>6 331</b>              |
| Snížení                                            | 0                         |
| Zvýšení                                            | 956                       |
| Vliv odložené daně                                 | -48                       |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>                     | <b>7 239</b>              |

Oceňovací rozdíly evidují přecenění na reálnou hodnotu podílu Vila Klamovka, s. r. o., kterou Fond drží za účelem dlouhodobé investice.

### 15.2. Obdoba kapitálových fondů

Podílové listy jsou nabízeny za aktuální hodnotu, která k 31. 12. 2024 činí 1,4352 Kč u třídy CZK a 1,4677 u třídy CZK investiční.

### Přehled změn obdoby kapitálových fondů k 31. 12. 2024

| tis. Kč                                               | Počet<br>podílových listů | Jmenovitá<br>hodnota (v tis. Kč) | Emisní<br>ážio/disážio |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|
| zůstatek k 31. 12. 2023 (ČAI)                         | 0                         | 0                                | 0                      |
| <b>Převod kapitálových fondů<br/>do čistých aktiv</b> | <b>1 155 197 276</b>      | <b>1 308 613 712</b>             | <b>0</b>               |
| - Třída CZK                                           | 417 568 738               | 446 703 527                      | 0                      |
| - Třída CZK investiční                                | 737 628 538               | 861 910 185                      | 0                      |
| podílové listy vydané                                 | 16 319 603                | 22 941 714                       | 0                      |
| - Třída CZK                                           | 16 319 603                | 22 941 714                       | 0                      |
| - Třída CZK investiční                                | 0                         | 0                                | 0                      |
| podílové listy odkoupené                              | 23 038 535                | 32 397 266                       | 0                      |
| - Třída CZK                                           | 23 038 535                | 32 397 266                       | 0                      |
| - Třída CZK investiční                                | 0                         | 0                                | 0                      |
| Zůstatek k 31. 12. 2024                               | 1 148 478 344             | 1 299 158 160                    | 0                      |
| - Třída CZK                                           | 410 849 806               | 437 247 975                      | 0                      |
| - Třída CZK investiční                                | 737 628 538               | 861 910 185                      | 0                      |

### 15.3. Obdoba čistého zisku/ztráty

| tis. Kč                                            | Čisté investice do účastí |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Zůstatek k 31. 12. 2023                            | 0                         |
| <b>Převod nerozděleného zisku do čistých aktiv</b> | <b>262 963</b>            |
| Čistý zisk běžného období                          | 102 863                   |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>                     | <b>365 826</b>            |

Zisk za rok 2024 ve výši 102 863 tis. Kč je navržen k převodu na účet nerozděleného zisku z předchozích období.

Zisk za rok 2023 ve výši 95 796 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku z předchozích období.

## 16. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

| tis. Kč                                     | Obdoba čistého zisku/ztráty |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| Zůstatek k 31. 12. 2023                     | 262 963                     |
| Převod nerozděleného zisku do čistých aktiv | -262 963                    |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>              | <b>0</b>                    |

Čistý zisk/ztráta ve výši 262 963 tis. Kč je od roku 2024 vykazován v rámci výkazové pozice pasiv "Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů".

## 17. KAPITÁLOVÉ FONDY

| tis. Kč                                       | Počet<br>podílových listů | Jmenovitá<br>hodnota (v tis. Kč) | Emisní<br>ážio/disážio |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 31. 12. 2023                       | 1 155 197 276             | 1 308 613 712                    | 0                      |
| Převod kapitálových fondů<br>do čistých aktiv | -1 155 197 276            | -1 308 613 712                   | 0                      |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>                | <b>0</b>                  | <b>0</b>                         | <b>0</b>               |

## 18. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

### a) Daň z příjmů

| tis. Kč                             | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Daň splatná za běžné účetní období  | 5 454        | 5 069        |
| Daň splatná za minulá účetní období | 0            | 0            |
| Daň ze samostatného základu daně    | 0            | 0            |
| Daň odložená                        | 381          | 333          |
| <b>Celkem</b>                       | <b>5 835</b> | <b>5 402</b> |

### b) Daň splatná za běžné účetní období

| tis. Kč                                         | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk nebo ztráta před zdaněním                  | 108 317      | 100 865      |
| Výnosy nepodléhající zdanění                    | 521          | 519          |
| Daňově neodčitatelné náklady                    | -250         | 0            |
| Odečet daňové ztráty z min. let                 | 0            | 0            |
| Mezisoučet                                      | 108 588      | 101 384      |
| <b>Daň z příjmů za běžné období ve výši 5 %</b> | <b>5 429</b> | <b>5 069</b> |

### c) 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 %.

Odložená daň je k 31. 12. 2024 ve výši 381 tis. Kč a vzniká z ocenění nemovitosti Vila Klamovka s.r.o. Je vykázána rozvahově v rámci výkazové pozice "Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů", odložená daň je zahrnuta v rámci období oceňovacích rozdílů.

## 19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ A VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Majetek Fondu k 31. prosinci 2024 v celkové výši 1 672 223 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 ve výši 1 577 908 tis. Kč) obhospodařuje Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu. Výše nákladů na obhospodařování Fondu je uvedena v části správních nákladů.

## 20. PŘIJATÉ ZÁRUKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Fond eviduje k 31. 12. 2024 úvěr poskytnutý společnosti REALACTIVA, a. s. v celkové výši 0 tis. Kč (272 562 562 tis. Kč k 31. 12. 2023) a společnosti Empo Real Financing s.r.o. ve výši 1 993 789 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 ve výši 1 561 209 tis. Kč) včetně příslušenství. Celková hodnota zástav nemovitostí činila 887 550 tis. Kč k 31. 12. 2024 (k 31. prosinci 2023 ve výši 826 965 tis. Kč).

- Smlouvou o zřízení zástavního práva k 100% podílu společnosti MOLO Lipno Hotel s.r.o.;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k 100% podílu společnosti Chateau Mostov s.r.o.;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k 100% podílu společnosti Empo Éta s.r.o.;

- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. 83/2, 84/1, 84/2, 84/3, 85, 86/4, 137/13, 137/25, to vše v k.ú. Černá v Pošumaví, zapsáno na LV č. 1519 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. 203/64, 203/65, 203/77, 204/105, 204/120, to vše v k.ú. Lipno nad Vltavou zapsáno na LV č. 1486 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. 78/13, p. č. 78/23, p. č. 78/26, to vše v k. ú. Lipno nad Vltavou, zapsáno na LV č. 1028 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. st. 1, p. č. st. 2, p. č. 12, p. č. 13/1, p. č. 1085, to vše v k.ú. Dobřejovice, zapsáno na LV č. 1152 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. st. 72/1, p. č. st. 73, p. č. st. 74, p. č. st. 75, p. č. st. 76, p. č. 422/2, p. č. 422/4, to vše v k.ú. Javorná u Toužimi, zapsáno na LV č. 39 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. st. 1, p. č. st. 3/1, p. č. st. 4/2, p. č. st. 5/1, p. č. 3/1, p. č. 3/2, p. č. 5/5, p. č. 5/7, p. č. 34, p. č. 40, p. č. 140/11, p. č. 291/2, p. č. 347, p. č. 364, to vše v k. ú. Mostov, zapsáno na LV č. 115 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb;
- Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. 2401/5, p. č. 2401/11, p. č. 2401/22, p. č. 2401/67, p. č. 2404/3, p. č. 2404/4,

p. č. 2425/3, p. č. 2427/2, p. č. 2429/2, stavba č. p. 2599 na pozemku p. č. 2401/22 a 2401/84, to vše v k.ú. Stodůlky, zapsáno na LV č. 2079 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

## 21. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

## 22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněnou osobu lze považovat Investiční společnost.

| tis. Kč                                           | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Pasiva</b>                                     |              |              |
| Úplata za obhospodařování – Investiční společnost | 512          | 488          |
| Úplata za administraci – Investiční společnost    | 71           | 67           |
| <b>Celkem</b>                                     | <b>583</b>   | <b>555</b>   |
| <b>Správní náklady</b>                            |              |              |
| Úplata za obhospodařování – Investiční společnost | 5 909        | 5 479        |
| Úplata za administraci – Investiční společnost    | 812          | 756          |
| <b>Celkem</b>                                     | <b>6 721</b> | <b>6 235</b> |

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve statutu Fondu. V roce 2024 Fond přijal úvěr od investičního fondu BENEFIKA, otevřený podílový fond, který obhospodařuje Investiční společnost.

## 23. FINANČNÍ NÁSTROJE A REÁLNÁ HODNOTA

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 využívají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií (k 31. 12. 2024):

| tis. Kč                                               | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      | Celkem    | Úroveň reálné hodnoty |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|                                                       |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |           |                       |
|                                                       |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje |                      |           |                       |
| Aktiva                                                |                           |                               |                     |                      |           |                       |
| Pohledávky za bankami                                 | 5 118                     | 0                             | 0                   | 0                    | 5 118     | Úroveň 1              |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                   | 0                         | 0                             | 0                   | 1 993 789            | 1 993 789 | Úroveň 3              |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                          | 0                         | 0                             | 63 121              | 0                    | 63 121    | Úroveň 3              |
| Celkem finanční aktiva                                | 5 118                     | 0                             | 63 121              | 1 993 789            | 2 062 028 |                       |
| Pasiva                                                |                           |                               |                     |                      |           |                       |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                    | 0                         | 0                             | 0                   | 368 254              | 368 254   | Úroveň 3              |
| Výnosy a výdaje příštích období                       | 0                         | 0                             | 0                   | 109                  | 109       | Úroveň 2              |
| Ostatní pasiva                                        | 0                         | 0                             | 0                   | 20 849               | 20 849    | Úroveň 2              |
| Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů | 0                         | 0                             |                     | 1 672 223            | 1 672 223 | Úroveň 2              |
| Celkem finanční pasiva                                | 0                         | 0                             | 0                   | 2 061 435            | 2 061 435 |                       |

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií (k 31. 12. 2023):

| tis. Kč                             | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      | Celkem    | Úroveň reálné hodnoty |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|                                     |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |           |                       |
|                                     |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje |                      |           |                       |
| Aktiva                              |                           |                               |                     |                      |           |                       |
| Pohledávky za bankami               | 3 833                     | 0                             | 0                   | 0                    | 3 833     | Úroveň 1              |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0                         | 0                             | 0                   | 1 854 213            | 1 854 213 | Úroveň 3              |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0                         | 0                             | 61 666              | 0                    | 61 666    | Úroveň 3              |
| Celkem finanční aktiva              | 3 833                     | 0                             | 61 666              | 1 854 213            | 1 919 712 |                       |
| Pasiva                              |                           |                               |                     |                      |           |                       |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 0                         | 0                             | 0                   | 331 410              | 331 410   | Úroveň 3              |
| Celkem finanční pasiva              | 0                         | 0                             | 0                   | 331 410              | 331 410   |                       |

## 24. VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikům, která jsou všechna blíže popsána ve statutu Fondu. Daná rizika jsou řízena v souladu se statutem Fondu.

Strategie řízení rizik je navrhována, implementována a prováděna prostřednictvím Útvaru řízení rizik Investiční společnosti, a to nezávisle na řízení portfolia. Pomocí této strategie jsou identifikována, měřena, řízena a reportována jednotlivá rizika, kterým Fond čelí.

Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Obhospodařovatel Fondu řídí tržní rizika Fondu, kterým je vystaven, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů;
- soustavou investičních limitů investičních fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých investičních fondů, obecně závaznými předpisy a regulačními požadavky;
- monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů;
- sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Rizikový profil Fondu vycházející z poměru rizika a výnosů je vyjádřen především souhrnným rizikovým ukazatelem (tzv. SRI). Fond byl zařa-

zen do rizikové skupiny 5. Tento údaj označuje jak potenciální výnos investice, tak související rizikovost Fondu. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovosti Fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

### a) Úvěrové riziko a riziko protistrany

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko.

Obhospodařovatel Fondu řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí Útvar řízení rizik Investiční společnosti.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2024

| (tis. Kč)                           | Česká republika  | Evropská unie bez ČR | Celkem           |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami               | 5 118            | 0                    | 5 118            |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 993 789        | 0                    | 1 993 789        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 63 121           | 0                    | 63 121           |
| Ostatní aktiva                      | 4 849            | 0                    | 4 849            |
| <b>Celkem finanční aktiva</b>       | <b>2 066 877</b> | <b>0</b>             | <b>2 066 877</b> |

#### b) Měnové riziko

Fond není vystaven měnovému riziku, protože všechna aktiva a pasiva jsou denominována v CZK.

Expozice Fondu vůči měnovému riziku k 31. 12. 2024

|                                                       | CZK              | EUR      | Celkem           |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------|------------------|
| Pohledávky za bankami                                 | 5 118            | 0        | 5 118            |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                   | 1 993 789        | 0        | 1 993 789        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                          | 63 121           | 0        | 63 121           |
| Ostatní aktiva                                        | 4 849            | 0        | 4 849            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                  | <b>2 066 877</b> | <b>0</b> | <b>2 066 877</b> |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                    | 368 254          | 0        | 368 254          |
| Ostatní pasiva                                        | 20 849           | 0        | 20 849           |
| Výnosy a výdaje příštích období                       | 109              | 0        | 109              |
| Rezervy                                               | 5 442            | 0        | 5 442            |
| Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů | 1 672 223        | 0        | 1 672 223        |
| <b>Pasiva celkem</b>                                  | <b>2 066 877</b> | <b>0</b> | <b>2 066 877</b> |
| <b>Čistá devizová pozice</b>                          | <b>0</b>         | <b>0</b> | <b>0</b>         |

#### c) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Fond je vystaven riziku změny hodnot finančních nástrojů v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

#### Expozice Fondu vůči úrokovému riziku k 31. 12. 2024

|                                                       | Do 3 měsíců  | 3–12 měsíců    | 1–5 let  | Nad 5 let        | Neúročeno         | Celkem           |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|------------------|-------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami                                 | 5 118        | 0              | 0        | 0                | 0                 | 5 118            |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                   | 0            | 414 000        | 0        | 1 579 789        | 0                 | 1 993 789        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                          | 0            | 0              | 0        | 0                | 63 121            | 63 121           |
| Ostatní aktiva                                        | 0            | 0              | 0        | 0                | 4 849             | 4 849            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                  | <b>5 118</b> | <b>414 000</b> | <b>0</b> | <b>1 579 789</b> | <b>67 970</b>     | <b>2 066 877</b> |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                    | 0            | 331 410        | 0        | 0                | 0                 | 331 410          |
| Ostatní pasiva                                        | 0            | 0              | 0        | 0                | 20 849            | 20 849           |
| Výnosy a výdaje příštích období                       | 0            | 0              | 0        | 0                | 109               | 109              |
| Rezervy                                               | 0            | 0              | 0        | 0                | 5 442             | 5 442            |
| Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů | 0            | 0              | 0        | 0                | 1 672 223         | 1 672 223        |
| <b>Pasiva celkem</b>                                  | <b>0</b>     | <b>368 254</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>1 698 623</b>  | <b>2 066 877</b> |
| <b>Rozdíl</b>                                         | <b>5 118</b> | <b>45 746</b>  | <b>0</b> | <b>1 579 789</b> | <b>-1 630 653</b> | <b>0</b>         |

#### d) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu povahy aktiva dané delším či technicky náročnějším způsobem zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může nastat situace, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů nebo

může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.  
Vedení Investiční společnosti dospělo k závěru, že Fond v dohledné budoucnosti bude schopen provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je namístě sestavit účetní závěrku Fondu za předpokladu trvání účetní jednotky.

#### Expozice Fondu vůči úrokovému riziku k 31. 12. 2024

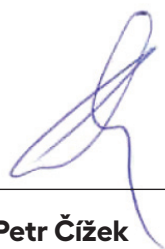
|                                                       | Do 3 měsíců  | 3–12 měsíců    | 1–5 let  | Nad 5 let        | Bez specifikace   | Celkem           |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|------------------|-------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami                                 | 5 118        | 0              | 0        | 0                | 0                 | 5 118            |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                   | 0            | 414 000        | 0        | 1 579 789        | 0                 | 1 993 789        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                          | 0            | 0              | 0        | 0                | 63 121            | 63 121           |
| Ostatní aktiva                                        | 0            | 4 849          | 0        | 0                | 0                 | 4 849            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                  | <b>5 118</b> | <b>418 849</b> | <b>0</b> | <b>1 579 789</b> | <b>63 121</b>     | <b>2 066 877</b> |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                    | 0            | 331 410        | 0        | 0                | 0                 | 331 410          |
| Ostatní pasiva                                        | 4 282        | 16 189         | 0        | 0                | 381               | 20 849           |
| Výnosy a výdaje příštích období                       | 0            | 109            | 0        | 0                | 0                 | 109              |
| Rezervy                                               | 0            | 5 442          | 0        | 0                | 0                 | 5 442            |
| Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů | 0            | 0              | 0        | 0                | 1 672 223         | 1 672 223        |
| <b>Pasiva celkem</b>                                  | <b>4 282</b> | <b>389 994</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>1 672 604</b>  | <b>2 066 877</b> |
| <b>Rozdíl</b>                                         | <b>836</b>   | <b>28 855</b>  | <b>0</b> | <b>1 579 789</b> | <b>-1 609 483</b> | <b>0</b>         |

## 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Mezi dnem účetní závěrky a dnem sepsání této výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem.

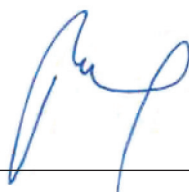
Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 4. 2025

Podpis účetní jednotky:



---

**Petr Čížek**  
předseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a. s.



---

**Milan Růžička**  
místopředseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a. s.

**Udržitelnou investicí** se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

**Taxonomie EU** je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

## Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: DYNAMIKA, otevřený podílový fond  
Identifikační kód právnické osoby: 315700WDOGT079C8VZ69

### Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

#### Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?



Ano



Prováděl udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši \_\_\_\_%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Prováděl udržitelné investice se sociálním cílem ve výši \_\_\_\_%



Ne



Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši \_\_\_\_%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**



**Ukazatel udržitelnosti** měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

#### Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Fond v roce 2024 v rámci všech investic prováděných v souladu s environmentálními a sociálními vlastnosti:

- uplatňoval s ohledem na podkladová aktiva a obchodní praktiky kritéria omezení investic, které by byly v rozporu se zásadami udržitelnosti,
- podporoval dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv OSN,
- podporoval dobrou správu a udržitelné podnikové postupy,
- monitoroval investování do aktiv v souladu s E/S vlastnostmi Fondu,
- usiloval o implementaci řešení, která snižují uhlíkovou intenzitu.

**Hlavní nepříznivé dopady** jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

### ● Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Fond zohledňoval v roce 2024 hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Kompletní informace o hlavních nepříznivých dopadech budou k dispozici v prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu za rok 2024, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2025.

| Ukazatel                                                                                               | Metrika                                                                                                                                                                                                                                | Dopad v roce 2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)                                                            | Emise skl. plynů okruhu 1                                                                                                                                                                                                              | 0 t CO2e               |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu 2                                                                                                                                                                                                              | 0 t CO2e               |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu 3                                                                                                                                                                                                              | 1776,26 t CO2e         |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu 4                                                                                                                                                                                                              | 1776,26 t CO2e         |
| Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)                            | Podíl spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a výroby energie z neobnovitelných zdrojů u společností, do nichž je investováno, v porovnání s obnovitelnými zdroji energie, vyjádřený jako procentní podíl celkových zdrojů energie  | 100%                   |
| Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti) | Podíl investic do společností, do nichž je investováno, s provozami umístěnými v oblastech citlivých z hlediska biologické rozmanitosti nebo v jejich blízkosti, pokud činnosti těchto společností mají na tyto oblasti negativní vliv | 0%                     |
| Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)                                                       | Intenzita emisí skl. plynů v zemích, do nichž je investováno                                                                                                                                                                           | 238,12 t CO2e/mEUR HDP |
| Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)                                                         | Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční                                                                                                                                                      | 0,000248 GWh/m2        |

### ● ...a ve srovnání s předchozími obdobími?

| Ukazatel                                                                                               | Metrika                                                                                                                                                                                                                                | Dopad v roce 2024      | Dopad v roce 2023       | Dopad v roce 2022       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)                                                            | Emise skl. plynů okruhu 1                                                                                                                                                                                                              | 0 t CO2e               | 0 tCO2e                 | 461,87 tCO2e            |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu 2                                                                                                                                                                                                              | 0 t CO2e               | 0 tCO2e                 | 3254,53 tCO2e           |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu 3                                                                                                                                                                                                              | 1776,26 t CO2e         | 3155,78 tCO2e           | 623,15 tCO2e            |
|                                                                                                        | Emise skl. plynů okruhu celkem                                                                                                                                                                                                         | 1776,26 t CO2e         | 3155,78 tCO2e           | 4339,54 tCO2e           |
| Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)                            | Podíl spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a výroby energie z neobnovitelných zdrojů u společností, do nichž je investováno, v porovnání s obnovitelnými zdroji energie, vyjádřený jako procentní podíl celkových zdrojů energie  | 100%                   | 100 %                   | 100 %                   |
| Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti) | Podíl investic do společností, do nichž je investováno, s provozami umístěnými v oblastech citlivých z hlediska biologické rozmanitosti nebo v jejich blízkosti, pokud činnosti těchto společností mají na tyto oblasti negativní vliv | 0%                     | 0 %                     | 0 %                     |
| Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)                                                       | Intenzita emisí skl. plynů v zemích, do nichž je investováno                                                                                                                                                                           | 238,12 t CO2e/mEUR HDP | 298,95 tCO2e / mEUR HDP | 334,05 tCO2e / mEUR HDP |

|                                                   |                                                                                   |                    |                               |                                |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Tabulka 2, bod 19<br>(Intenzita spotřeby energie) | Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční | 0,000248<br>GWh/m2 | 0,00004<br>GWh/m <sup>2</sup> | 0,000031<br>GWh/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|

Kompletní informace o hlavních nepříznivých dopadech včetně srovnání s předchozím obdobím, vysvětlení vývoje, přijatých opatření, plánovaných opatření a cílů budou k dispozici v prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu za rok 2024, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2025.

*Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.*

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

*Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.*



### **Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?**

Fond zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Hlavní nepříznivé dopady byly monitorovány pomocí následujících mechanismů / ukazatelů:

1. Seznam omezených investic
2. Integrace postupů řádné správy a řízení
3. Podíl aktiv, u kterých je závazek na dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv OSN
4. ESG pre-investment scoring
5. Pravidelný interní ESG scoring

V rámci těchto mechanismů/ukazatelů byly zohledněny následující hlavní nepříznivé dopady (dle přílohy 1 RTS k SFDR):

- Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)
- Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)
- Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)
- Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)
- Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)



## Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

V referenčním období došlo pouze k započtení závazků dlužníků.

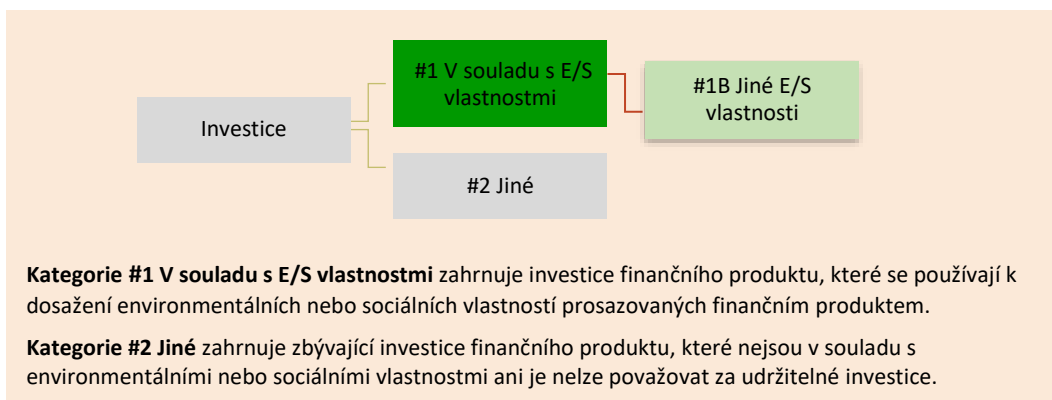
Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2024-31.12.2024



## Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

### Jaká byla alokace aktiv?

99,61 % investic bylo v souladu s charakteristikami E/S Fondu. Investice v kategorii Jiné, tj. 0,39 %, byly většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech.



### V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Finanční trh.



## Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0 %. Investiční strategie Fondu nemá za cíl investování do hospodářských činností s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií EU. Fond neprováděl udržitelné investice s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU, jelikož:

- ve vztahu k aktivům ve svém portfoliu nebyl prozatím vypracován adaptační plán,
- v roce 2024 nebyl k dispozici národní benchmark pro adaptaci a mitigaci, který je předpokladem pro plnění cílů v souladu s taxonomií.

V návaznosti na výše uvedené zkoumání obhospodařovatel Fondu vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

**Podpůrné činnosti** přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

**Přechodné činnosti** jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností, od nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

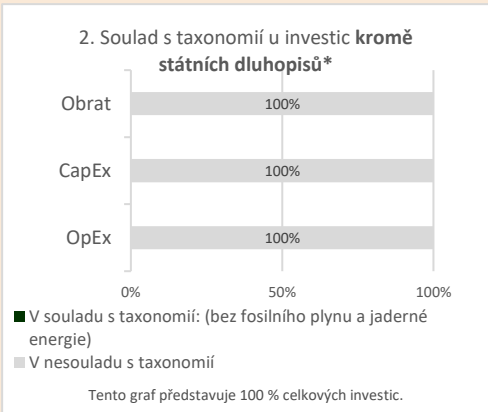
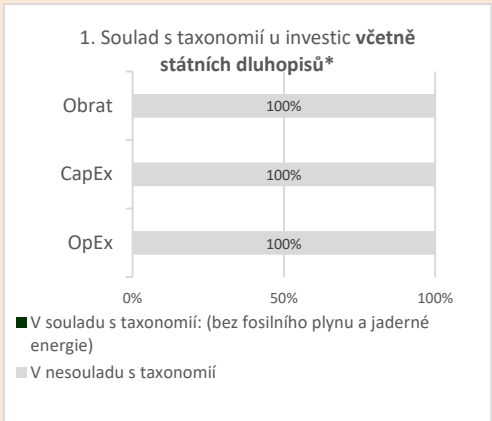
● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilními plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU<sup>1</sup>?**

☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů\*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



\* Pro účely těchto grafů představují "státní dluhopisy" všechny státní expozice.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

0 %.

● **Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?**

0 %. Oproti předchozímu referenčnímu období nedošlo ke změně v této oblasti.



**Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?**

0 %. Oproti předchozímu referenčnímu období nedošlo ke změně v této oblasti.



**Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?**

Typy nástrojů zahrnutých do položky „Jiné“ jsou zejména hotovost, peněžní ekvivalenty a deriváty používané pro zajištění.

<sup>1</sup> Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.



### **Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?**

Fond po celou dobu referenčního období naplňoval stanovené E/S vlastnosti pomocí:

- dodržování omezení investování dle Seznamu omezených investic,
- integrace postupů řádné správy a řízení,
- podpory dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv OSN,
- prováděním ESG pre-investment scoringu,
- prováděním pravidelného interního ESG scoringu.

Fond po celou dobu referenčního období zohledňoval hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

Fond zveřejňuje informace o plnění environmentálních a sociálních vlastností v rámci zveřejňovaných zpráv, a to:

- výroční zprávy Fondu obsahující přílohu pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení SFDR a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852,
- prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu.