

# **EVROPA**

---

## **INVESTIČNÍ FOND**

**EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**  
**EVROPA realitní a investiční podfond**  
**EVROPA private equity podfond**

**Výroční zpráva fondu včetně podfondů**

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## OBSAH

Seznam použitých pojmů a zkratké.....	8
Seznam příloh Výroční zprávy.....	8
1 Základní údaje o Fondu, podfondech a účetním období.....	9
2 EVROPA Investiční fond SICAV a.s.....	10
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	10
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	10
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	10
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	10
2.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	10
2.6 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	10
2.7 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	11
3 Evropa realitní a investiční podfond.....	12
3.1 Investiční cíle podfondu.....	12
3.2 Zpráva podnikatelské činnosti podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	12
Přehled investičních činností Podfondu.....	12
Přehled výsledků Podfondu.....	14
3.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	15
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	15
3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	15
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu.....	16
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	17
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	17

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	17
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu .....	17
4	EVROPA private equity podfond .....	19
4.1	Investiční cíle podfondu .....	19
4.2	Zpráva podnikatelské činnosti podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	19
	Přehled investičních činností Podfondu .....	19
	Přehled výsledků Podfondu .....	23
4.3	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	23
4.4	Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	23
4.5	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	24
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu .....	24
4.7	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) .....	25
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ... ..	25
4.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	25
4.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu EVROPA PE .....	25
5	Společná část pro Fond a Podfondy .....	27
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) .....	27
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem .....	27
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem .....	28
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	28
5.3	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR) .....	28
5.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	29

5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	30
5.6	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondů úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	30
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	31
5.8	V případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění .....	31
5.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	31
5.10	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 1331	
5.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF .....	31
5.12	Následné události .....	31
6	Zpráva nezávislého auditora.....	32
7	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	36
7.1	Rozvaha .....	37
7.2	Podrozvahové položky .....	37
7.3	Výkaz zisku a ztráty .....	38
7.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	39
8	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu .....	40
8.1	Obecné informace .....	41
8.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	42
8.3	Důležité účetní metody .....	42
8.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	46
	Položka č. 3 rozvahy - Pohledávky za bankami .....	46
	Položka č. 8 rozvahy - Základní kapitál.....	46
	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy - Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, Zisk nebo ztráta za účetní období.....	46
	Položka č. 8 podrozvahové položky - Hodnoty předané k obhospodařování.....	46
	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	47
8.5	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	47
8.6	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	47

8.7	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje .....	47
8.8	Změny účetních metod .....	48
8.9	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	48
8.10	Vztahy se spřízněnými osobami .....	48
8.11	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	48
8.12	Významné události po datu účetní závěrky .....	48
9	Zpráva nezávislého auditora.....	49
10	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem.....	53
10.1	Rozvaha .....	54
10.2	Podrozvahové položky .....	55
10.3	Výkaz zisku a ztráty.....	56
10.4	Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	57
11	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI .....	58
11.1	Obecné informace .....	59
11.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	60
	Důležité účetní metody .....	61
11.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	68
	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	68
	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty .....	68
	Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem.....	68
	Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva .....	69
	Položka č. 13 rozvahy – Náklady a příjmy příštích období.....	69
	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	69
	Položka č. 5 rozvahy – Výnosy a výdaje příštích období.....	69
	Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	70
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	70
	Splatná daň z příjmů.....	71
	Odložený daňový závazek / pohledávka .....	71
	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv .....	71
	Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky .....	72
	Položka č. 8 podrozvahové položky – Hodnoty předané k obhospodařování .....	72
	Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění .....	72
	Závazek nevykázaný v rozvaze .....	72
	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	73

Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize .....	73
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	73
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	73
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů .....	74
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	74
11.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	74
11.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	75
11.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	82
11.7 Vztahy se spřízněnými osobami .....	85
11.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	86
11.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	86
12 Zpráva nezávislého auditora.....	87
13 Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem.....	91
13.1 Rozvaha .....	92
13.2 Podrozvahové položky .....	93
13.3 Výkaz zisku a ztráty.....	94
13.4 Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	95
14 Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE .....	96
14.1 Obecné informace.....	97
14.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	98
Důležité účetní metody .....	99
14.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	105
Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	105
Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty .....	105
Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem.....	106
Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva .....	106
Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	106
Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	107
Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy.....	107
Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let .....	107
Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	107
Splatná daň z příjmů.....	107
Odložený daňový závazek / pohledávka .....	108

Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv .....	108
Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky .....	108
Položka č. 8 podrozvahové položky – Hodnoty předané k obhospodařování .....	109
Položka č. 10 podrozvahové položky – Přijaté zástavy a zajištění .....	109
Závazek nevykázaný v rozvaze .....	109
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize .....	109
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	109
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady .....	109
Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním a Daň z příjmů .....	110
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce .....	110
14.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	110
14.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	111
14.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje .....	117
14.7 Vztahy se spřízněnými osobami .....	120
14.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	120
14.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	120
15 Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období .....	121
15.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	122
15.2 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky .....	128
15.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	129
15.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	129
15.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	129
Prohlášení statutárního orgánu .....	130
16 Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů .....	131

## SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

**AIFMR** – Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

**ČNB** – Česká národní banka

**Fond** – EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

**IFRS** – Mezinárodní účetní standardy

**Podfond EVROPA RI** – EVROPA realitní a investiční podfond

**Podfond EVROPA PE** – EVROPA private equity podfond

**VoBÚP** – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

**Vyhláška** – Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů.

**ZISIF** – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

**ZOK** – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**ZoÚ** – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

**Nemovitostní společnost** – znamená akciovou společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelnou právnickou osobu podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE ověřená auditorem

Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 8 – Identifikace Majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDECH A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu: **EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**  
IČO: 091 01 713  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Typ fondu: Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

Účetní období Fondu: 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025  
dále také jako („**Fond**“)

Název Podfondu: **EVROPA realitní a investiční podfond**  
NID: 75161851

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025  
dále také jako („**Podfond EVROPA RI**“)

Název Podfondu: **EVROPA private equity podfond**  
NID: 75162296

Účetní období Podfondu: 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025  
dále také jako („**Podfond EVROPA PE**“)

Fond, Podfond EVROPA RI a EVROPA PE společně dále jako („**Společnost**“)

Obhospodařovatel: Winstor investiční společnost a.s.  
Sídlo: Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Poznámka: Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.  
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

## 2 EVROPA INVESTIČNÍ FOND SICAV A.S.

### 2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 8. dubna 2020 a dne 21. dubna 2020 byl zapsán do obchodního rejstříku.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 28. dubna 2020 zapsán podfond s názvem EVROPA realitní a investiční podfond a k datu 24. března 2021 byl zapsán podfond s názvem EVROPA private equity podfond (společně dále také jako "**Podfondy**").

### 2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 Odst. 2 ZOK, § 21 Odst. 2 písm. b) ZOÚ, § 234 Odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

#### Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření fondového kapitálu podfondu EVROPA realitní a investiční podfond dne 28. dubna 2020 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek Fondu je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků spojených se založením Fondu v prvním zahajovacím účetním období.

### 2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 Odst. 2 písm. a) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

### 2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 Odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nebyl statut Fondu aktualizován.

### 2.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč

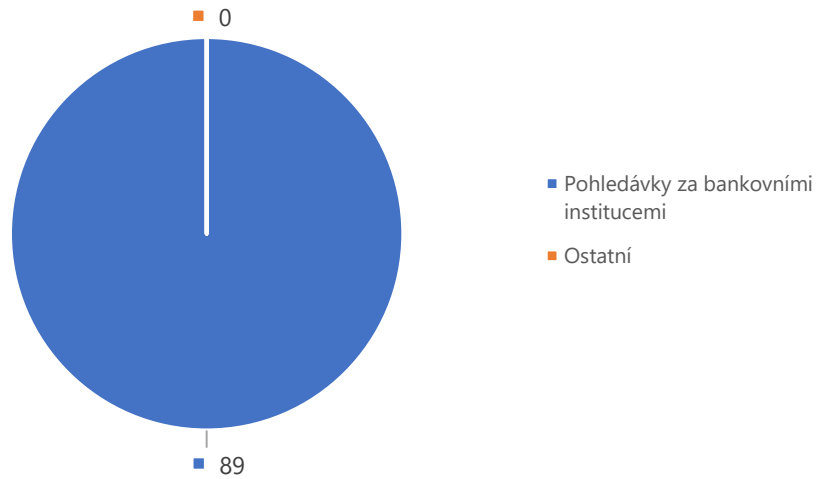
### 2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

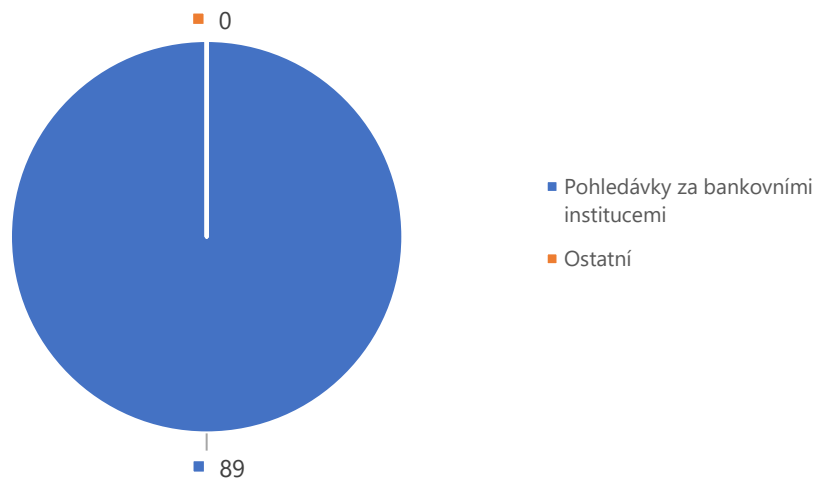
## 2.7 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>89</i>	<i>89</i>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

Skladba aktiv Fondu k 31.12.2025



Skladba aktiv Fondu k 31.12.2024



## 3 EVROPA REALITNÍ A INVESTIČNÍ PODFOND

### 3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfonde EVROPA RI je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) nemovitostí;
- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů; a také

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

### 3.2 ZPRÁVA PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond EVROPA RI realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společnostem a investoval do majetkových účastí.

#### **Změna splatnosti úvěru poskytnutého společnosti EVROPA investiční společnost a.s.**

Podfond EVROPA RI, jako úvěrující a společnost EVROPA investiční společnost a.s. (IČO: 179 78 653), jako úvěrovaný uzavřely dne 17. července 2025 Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru ze dne 26. července 2024 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31. prosince 2024, kterým se prodloužila splatnost poskytnutého úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 12 000 tis. Kč z 31. prosince 2025 na 31. prosince 2026.

#### **Navýšení úvěrového rámce úvěru poskytnutého společnosti E Facility & Engineering s.r.o.**

Podfond EVROPA RI, jako úvěrující a společnost E Facility & Engineering s.r.o. (IČO: 061 49 499), jako úvěrovaný uzavřely dne 30. května 2025 Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 14. října 2024, kterým se zvýšil úvěrový rámec poskytnutého úvěru z 6 000 tis. Kč na 11 000 tis. Kč.

#### **Vizualizace projektů financovaných Podfondem EVROPA RI**

Vizualizace níže prezentují projekty, které byly a jsou realizovány díky financování Podfonde EVROPA RI, ať už prostřednictvím dceřiných společností (E invest Prague a.s., Rezidence Holešovice s.r.o.) nebo poskytnutím dluhového financování (E Facility & Engineering s.r.o.).



Činžovní dům The Clock Palace  
(E invest Prague a.s.)



Činžovní dům Rezidence Holešovice – ve výstavbě  
(Rezidence Holešovice s.r.o.)



Horské apartmány Základna Špindl – ve výstavbě

(E Facility & Engineering s.r.o.)

### PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA RI k 31. prosinci 2025 dosáhl zisku ve výši 39 251 tis. Kč. Čistá hodnota aktiv připadajících na držitele investičních akcií (dříve vlastní kapitál) je 333 547 tis. Kč.

#### Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA RI

Ukazatel	2025	2024	2023
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	333 547 tis. Kč	282 496 tis. Kč	225 839 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	103,31 %	109,54 %	121,55 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	104,12 %	110,59 %	132,26 %
Nové investice	2	5	2
Čistý zisk	39 251 tis. Kč	22 856 tis. Kč	12 164 tis. Kč
Hodnota IAA	1,4706 Kč	1,3118 Kč	1,2134 Kč
Hodnota IAB	1,8810 Kč	1,5684 Kč	1,4016 Kč
Hodnota IAD	1,0000 Kč	1,0000 Kč	1,0000 Kč

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA RI

Celkové NAV Podfondu EVROPA RI (jmění z investiční činnosti) je z 81,32 % přiřazeno investorům do Investičních akcií A (dále jen „**IAA**“), z 18,68 % přiřazeno investorům do Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“) a z 0 % přiřazeno investorům do Investičních akcií Dividendových (dále jen „**IAD**“). Pákový efekt je zveřejněn v

tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu EVROPA RI stanovena na 300 % majetku Podfondu EVROPA RI. Tato hranice nebyla překročena.

#### **Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA RI**

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA, (ii) IAB a (iii) IAD. Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období zhodnocení 12,11 % p.a. a investiční akcie IAB zhodnocení 19,93 % p.a. Investiční akcie IAD dosud nebyly upsány.

### **3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

### **3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)**

V průběhu roku 2025 byl statut Podfondu EVROPA RI dvakrát aktualizován.

#### **Významné změny ve statutu Podfondu**

Ve statutu byly upřesněny podmínky pro poskytnutí a přijetí úvěru či zápůjčky.

Ve statutu byl upraven popis některých rizik a bylo doplněno riziko selhání protistrany a úrokové riziko.

Ve statutu byla aktualizována celková nákladovost (TER) Podfondu.

Ve statutu byla aktualizována odměna z reálné hodnoty trvajících investic od oprávněných investorů.

Ve statutu byla doplněna společnost Evropa reality group s.r.o. jako odborný poradce Podfondu.

Ve statutu byla aktualizována výše minimální investice.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

### **3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)**

#### **Podfond EVROPA RI**

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	240 tis. Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	864 tis. Kč
<b>Odměna depozitářů:</b>	508 tis. Kč
<b>Odměna auditorům:</b>	263 tis. Kč
<b>Odměna odbornému poradci:</b>	450 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Marketing	877 tis. Kč
Distribuce	647 tis. Kč
Mzdové náklady	144 tis. Kč

Znalecké posudky	120 tis. Kč
Ostatní náklady	108 tis. Kč
Daň z příjmu	406 tis. Kč

### 3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

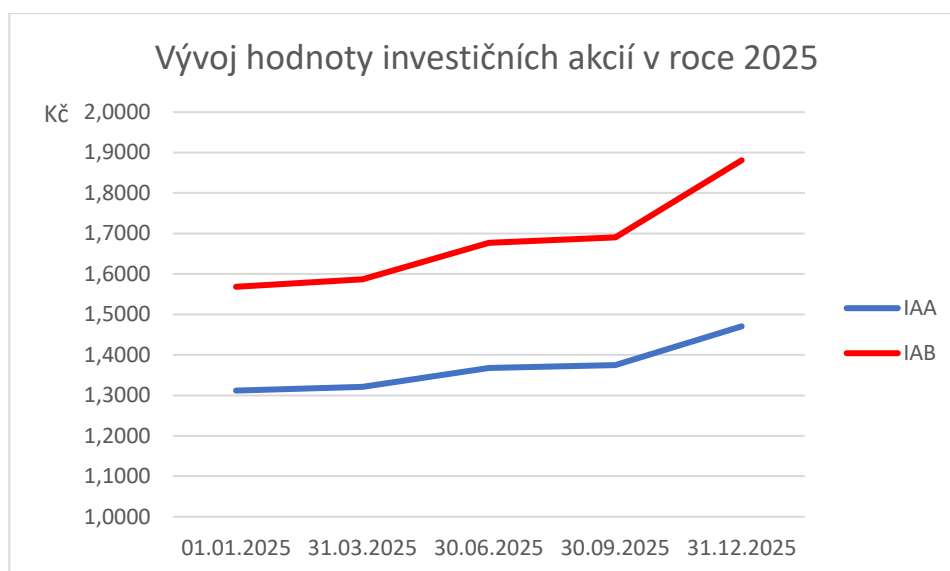
#### Podfond EVROPA RI vydává 2 druhy investičních akcií:

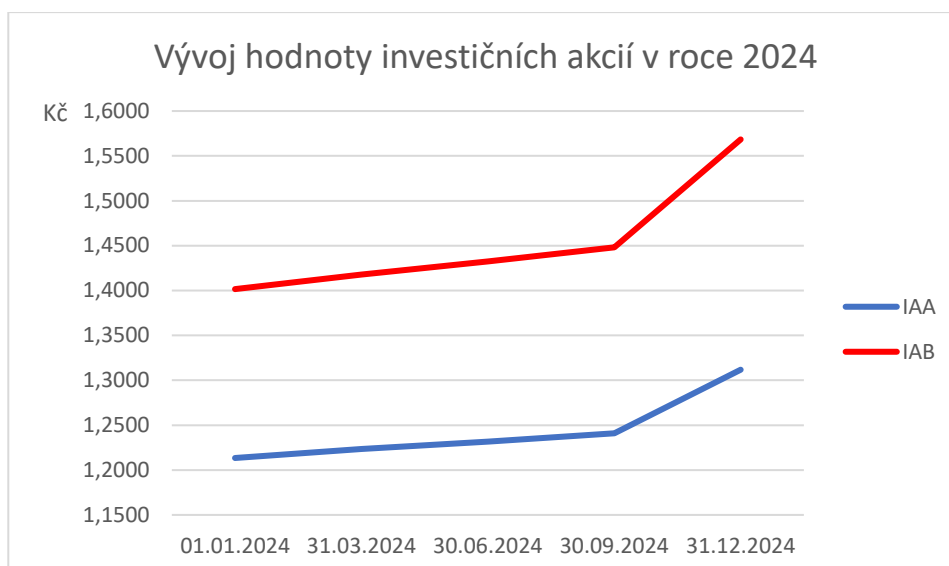
Investiční akcie A (dále jen "IAA") a Investiční akcie B (dále jen "IAB").

K 31. prosinci 2024 činila hodnota IAA 1,3118 Kč. K 31. prosinci 2025 činila hodnota IAA 1,4706 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 12,11 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 bylo vydáno 21 728 025 kusů IAA (minulé účetní období 30 997 936 kusů) a odkoupeno 13 031 353 kusů IAA (v minulém účetním období bylo odkoupeno 7 026 958 kusů IAA). Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2025 činí 184 433 547 ks.

K 31. prosinci 2024 činila hodnota IAB 1,5684 Kč. K 31. prosinci 2025 činila hodnota IAB 1,8810 Kč. Jednalo se tedy o meziroční nárůst hodnoty o 19,93 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 nebyly vydány žádné IAB (minulé účetní období 3 379 619 kusů). Odkoupeny nebyly žádné IAB (v minulém účetním období nebyly odkoupeny žádné IAB). Celkový počet vydaných IAB k 31. prosinci 2025 činí 33 124 903 ks.

V průběhu roku 2023 byla zveřejněna výzva k úpisu investičních akcií s názvem Investiční akcie Dividendová (dále jen „IAD“). K 31. prosinci 2025 nebyly vydány žádné IAD, proto je aktuální hodnota stále rovna upisovací hodnotě, tj. hodnota IAD zůstává na 1,0000 Kč.





**3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)**

Na účet Podfondu EVROPA RI nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

**3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)**

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu EVROPA RI podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

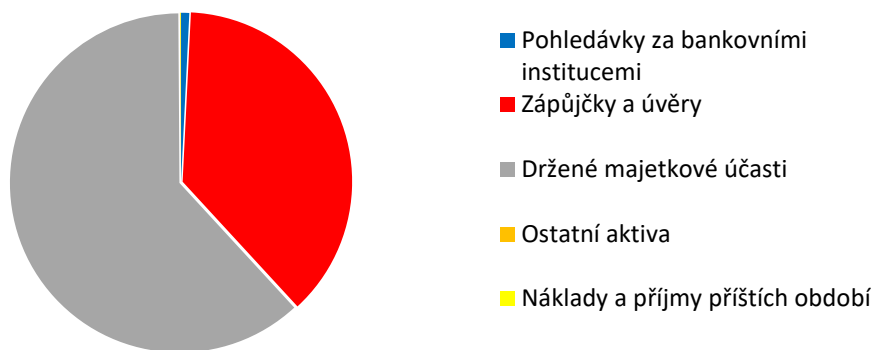
**3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)**

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

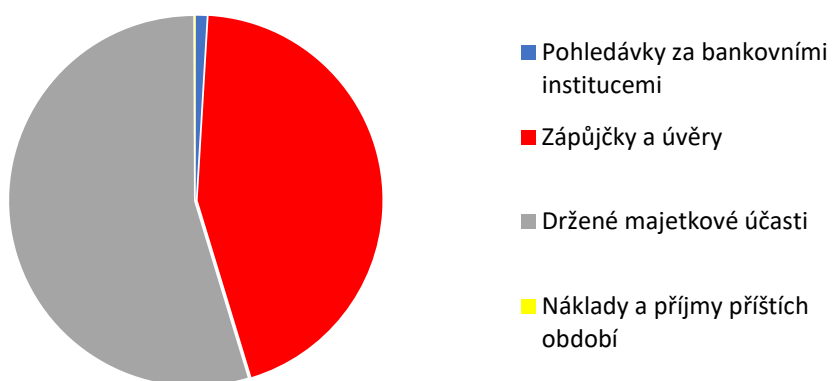
**3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU**

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankovními institucemi	2 713	2 949
Zápůjčky a úvěry	129 793	138 569
Držené majetkové účasti	214 438	170 694
Ostatní aktiva	173	0
Náklady a příjmy příštích období	187	187
<b>Aktiva celkem</b>	<b>347 304</b>	<b>312 399</b>

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč v roce 2025



Skladba majetku Podfondu v tis. Kč v roce 2024



## 4 EVROPA PRIVATE EQUITY PODFOND

### 4.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfonde EVROPA PE je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) nemovitostí;
- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů; a také

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

### 4.2 ZPRÁVA PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

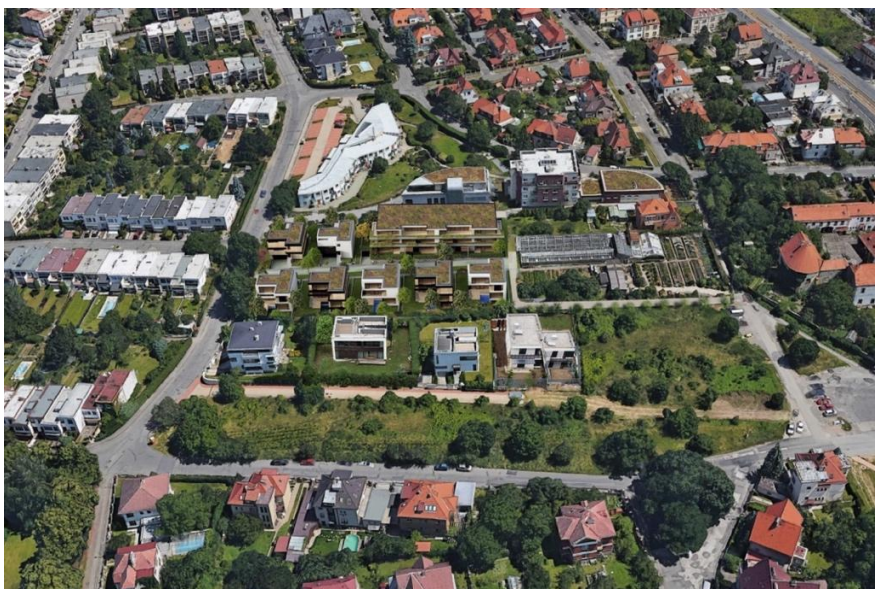
V průběhu účetního období Podfond EVROPA PE realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond EVROPA PE ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společnostem a investoval do majetkových účastí.

#### **Změna úročení, úvěrového rámce, zajištění a splatnosti úvěru poskytnutého společnosti E Develop & RE s.r.o.**

Podfond EVROPA PE, jako úvěrující a společnost E Develop & RE s.r.o. (IČO: 170 87 384), jako úvěrovaný uzavřely dne 27. ledna 2025 Dodatek č. 3 a Novaci Smlouvy o úvěru ze dne 13. listopadu 2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31. května 2024 a Dodatku č. 2 ze dne 31. prosince 2024, kterými se změnilo úročení úvěru z 10 % p.a. na 8,3 % p.a., úvěrový rámec se snížil z 45 000 tis. Kč na 27 000 tis. Kč a splatnost úvěru se prodloužila z 28. února 2025 na 31. března 2029. Dále došlo ke změně zajištění úvěru, kdy se Podfond EVROPA PE vzdal zástavního práva na nemovitost a úvěr zajistil investičními akciemi a přistoupením k dluhu panem Michalem Mackem.

#### **Vizualizace projektů financovaných podfondem EVROPA PE**

Vizualizace níže prezentují projekty, které byly a jsou realizovány díky financování Podfonde EVROPA PE, ať už prostřednictvím dceřiných společností (CONOLLY Trade SE, Svět plachetnic s.r.o., U Sjezdovky s.r.o., Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., Rezidence Palmovka s.r.o.) nebo poskytnutím dluhového financování (E Develop & RE s.r.o.).



Rezidenční nemovitosti Bílá Hora – v přípravě  
(CONOLLY Trade SE)



Lakeside Resort Slapy - dokončeno  
(Svět plachetnic s.r.o.)



Horské apartmány SkiBike Janské Lázně - dokončeno  
(U Sjezdovky s.r.o.)



Činžovní dům Rezidence Karlínské náměstí - dokončeno  
(Rezidence Karlínské náměstí s.r.o.)



Činžovní dům Rezidence Palmovka - dokončeno

(Rezidence Palmovka s.r.o.)



Činžovní dům Rohák u Botiče – dokončeno

(E Develop & RE s.r.o.)

## PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond EVROPA PE k 31. prosinci 2025 dosáhl ztráty ve výši - 20 287 tis. Kč. Vlastní kapitál je ve výši 141 885 tis. Kč.

### Hlavní finanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Ukazatel	2025	2024	2023
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	141 885 tis. Kč	173 602 tis. Kč	190 463 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	99,66 %	99,41 %	140,40 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,27 %	100,40 %	141,69 %
Nové investice	1	2	2
Čistý zisk	-20 287 tis. Kč	- 5 075 tis. Kč	- 30 320 tis. Kč
Hodnota IAA	2,6858 Kč	3,0699 Kč	3,1456 Kč

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu EVROPA PE

Celkové NAV Podfondu EVROPA PE (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií A (dále jen „IAA“).

Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu EVROPA PE stanovena na 300 % majetku Podfondu EVROPA PE. Tato hranice nebyla překročena.

### Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu EVROPA PE

Investiční akcie IAA dosáhla v účetním období poklesu 12,51 % p.a.

#### 4.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### 4.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu roku 2025 byl statut Podfondu EVROPA PE jednou změněn.

#### Významné změny ve statutu Podfondu

Ve statutu byly upřesněny podmínky pro poskytnutí a přijetí úvěru či zápůjčky.

Ve statutu byl upravena hodnota minimálního limitu pro bankovní vklady.

Ve statutu byl upraven popis některých rizik a bylo doplněno riziko selhání protistrany, úrokové riziko a riziko týkající se udržitelnosti.

Ve statutu bylo doplněno, že v případě, kdy jsou investiční akcie vedené v evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů definovanou dle ZPKT, lze souhlas statutárního orgánu Fondu nahradit

souhlasem osoby, která vede evidenci navazující na samostatnou evidenci, za předpokladu, že je taková osoba povinným subjektem podle Zákona AML.

V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

#### 4.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

##### Podfond EVROPA PE

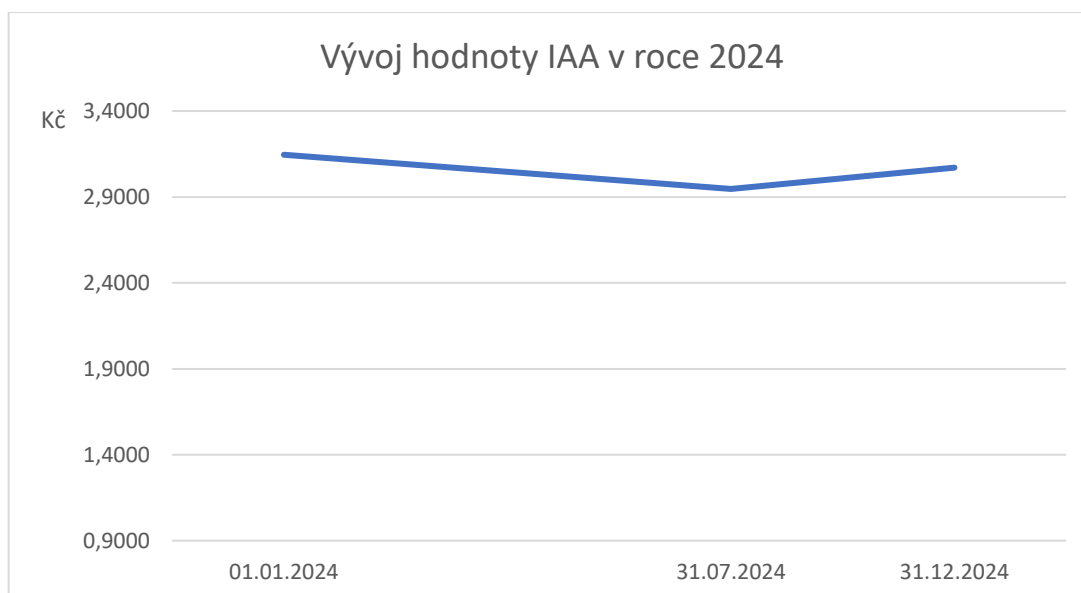
<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	180 tis. Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	424 tis. Kč
<b>Odměna depozitářů:</b>	363 tis. Kč
<b>Odměna auditorů:</b>	215 tis. Kč
Odměna odbornému poradci	0 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Znalecké posudky	85 tis. Kč
Ostatní náklady	54 tis. Kč
Daň z příjmu	328 tis. Kč

#### 4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

**Podfond EVROPA PE vydává 1 druh investiční akcie:** Investiční akcie A

K 31. prosinci 2024 byla hodnota IAA 3,0699 Kč. K 31. prosinci 2025 činila hodnota IAA 2,6858 Kč. Jednalo se tedy o roční pokles hodnoty o 12,51 %. V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 nebyly vydány žádné kusy IAA (minulé účetní období 0 kusů). Odkoupeno bylo 3 723 250 ks IAA (minulé účetní období 4 000 000 kusů). Celkový počet vydaných IAA k 31. prosinci 2025 činí 52 826 064 ks.





**4.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)**

Na účet Podfondu EVROPA PE nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

**4.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)**

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu EVROPA PE podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

**4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)**

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

**4.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU EVROPA PE**

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	827	1 648
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	77 650	82 321
<i>Držené majetkové účasti</i>	57 753	82 300
<i>Ostatní aktiva</i>	6 020	8 001
<b><i>Aktiva celkem</i></b>	<b>142 250</b>	<b>174 270</b>

Skladba majetku Podfondu EVROPA PE  
k 31.12.2025



Skladba majetku Podfondu EVROPA PE  
k 31.12.2024



## 5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

### 5.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

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

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

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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

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

#### ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ CELKEM

##### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

##### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Pevná složka odměn pracovníků:	137 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	15 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	164 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	7 tis. Kč
Počet pracovníků:	22
Počet vedoucích osob:	6
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

#### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Pevná složka odměn pracovníků:	64 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	7 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	94 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	3 tis. Kč
Počet pracovníků:	22
Počet vedoucích osob:	6
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

#### ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

#### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 Kč

#### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA RI

Odměny pracovníků:	45 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	145 tis. Kč

#### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu EVROPA PE

Odměny pracovníků:	13 tis. Kč
Odměny vedoucích osob:	86 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondů nebyla v účetním období vyplacena.

## 5.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondům, nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

## 5.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDŮ, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

Aktiva Fondu a Podfondů ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondů. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondů nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondů je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondů. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu a Podfondů ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondů. Podfondy úspěšně prošly zátěžovými testy likvidity v roce 2025.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondů využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondů. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondů není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé

oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondů pákového efektu.

#### **5.4 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)**

**Jméno a příjmení:**

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

**Další identifikační údaje:**

datum narození 28. prosince 1981 – předseda představenstva od 3. července 2019

##### **Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva**

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Kateřina Hejzlarová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 4. srpna 1983 –  
místopředseda představenstva od  
14. prosince 2021

##### **Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva**

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucího oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Karolína Klapalová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 29. března 1986 – člen  
představenstva od 4. května 2020

**Výkon činnosti:**

4. května 2020 – 31. prosince 2025

### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Martin Trpák

**Další identifikační údaje:**

datum narození 11. června 1995 – člen představenstva od 14. prosince 2021

### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

**Jméno a příjmení:**

David Petrů

**Další identifikační údaje:**

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva

David Petrů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

## 5.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDŮ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)

**Název:**

**Komerční banka, a.s.**

**IČO:**

453 17 054

**Sídlo:**

Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1

**Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfondy:**

celé účetní období

## 5.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDŮ ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

## 5.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfondy nevyužívají služeb hlavního podpůrce.

## 5.8 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ

Prodejní ani kupní ceny se nelišily o více než o 10 % od cen dle posudku znalců.

## 5.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabýly vlastní akcie.

Fond ani Podfondy nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Podfond EVROPA RI má 6 zaměstnanců, kteří působí jako členové investičního výboru.

Podfond EVROPA PE nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

## 5.10 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

## 5.11 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

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

## 5.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 30. dubna 2026

---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 6 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu EVROPA investiční společnost a.s., se sídlem U Zvonářky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

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

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

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

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

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

V Praze dne 30.04.2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

# **EVROPA**

---

## **INVESTIČNÍ FOND**

**EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.**

### **Účetní závěrka Fondu**

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 7.1 ROZVAHA

### ROZVAHA k 31. 12. 2025

#### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	8.4	89	89
	v tom:			
	a) splatné na požádání	8.4	89	89
<b>Aktiva celkem</b>			<b>89</b>	<b>89</b>

#### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
8	Základní kapitál	8.4	100	100
	z toho:			
	a) splacený základní kapitál	8.4	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	8.4	-11	-11
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	8.4	0	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>89</b>	<b>89</b>

## 7.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

### PODRUZVAHOVÉ POLOŽKY k 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8.4	89	89

## 7.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	01.01.2025	01.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	0

## 7.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 01.01.2025</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 01.01.2024</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>100</b>	<b>-11</b>	<b>89</b>

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

EVROPA Investiční fond SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 8.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s. (dále jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. dubna 2020.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 28. dubnu 2020 zapsán podfond s názvem EVROPA realitní a investiční podfond a k datu 24. března 2021 byl zapsán podfond s názvem EVROPA private equity podfond (společně dále také jako „**Podfondy**“).

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu EVROPA realitní a investiční podfond (dále jako „**Podfond EVROPA RI**“) a Podfondu EVROPA private equity podfond (dále jako „**Podfond EVROPA PE**“).

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondů.

### Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

### Členové statutárního orgánu a správní rady k 31. prosinci 2025:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u>	
	Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2025 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

**Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12  
148 00 Praha  
IČO: 453 14 381

**Investiční strategie:**

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond podléhá regulačním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. srpna 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

**Depozitář:**

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

## 8.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, 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. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondům povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**minulé účetní období**“).

## 8.3 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:

#### **a) 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 přijaté 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. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

#### **b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu**

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

#### **Finanční nástroje**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

## 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. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se 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 obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených 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 vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

## Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V běžném účetním období Fond obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

### **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Ostatní pohledávky a závazky**

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

#### **e) Cenné papíry vydané Fondem**

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

#### **f) Náklady a výnosy**

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

Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

#### **g) Přepočtení cizí měny**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky.

#### **h) Zdanění**

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu 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.

#### Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod ani nebyly prováděny opravy minulých let.

#### j) Regulační požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

## 8.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankami	89	89
<b>Celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

Fond má uloženy peněžní prostředky u KB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

### POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Zakladatelské akcie tvoří hromadná listina nahrazující 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 000 Kč.

V účetním období nenastaly žádné změny v počtu zakladatelských akcií.

### POLOŽKA Č. 14 A Č. 15 ROZVAHY - NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Hospodářský výsledek Fondu běžného období je k 31. prosinci 2025 ve výši 0 Kč (k 31. 12. 2024: 0 Kč). Neuhrazená ztráta z předchozích období činí 11 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 11 tis. Kč).

### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY - HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva	89	89
<b>Celkem</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

## DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

V účetním období Fond dosáhl nulového daňového hospodářského výsledku. Stejně tak tomu bylo v předchozím roce.

Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát, jelikož nepředpokládá, že by byla v následujících letech uplatněna.

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

### 8.5 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<i>K 31.12.2025 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
<i>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>	89	-	89
<b><i>Finanční aktiva celkem</i></b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
<i>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>	89	-	89
<b><i>Finanční aktiva celkem</i></b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

### 8.6 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena pouze korunovým vkladem na běžném účtu. Fond nemá žádné závazky. Pasivní strana rozvahy je tvořena pouze vlastním kapitálem. Fond nevyvíjí investiční činnost. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v příloze k účetní závěrce Podfondů.

### 8.7 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

#### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<i>Finanční aktiva – k 31.12.2025 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	89	-
<i>Finanční aktiva – k 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	89	-

#### **a) Převody mezi úrovněmi**

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

#### **b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

#### **Pohledávky za bankami**

Účetní hodnota vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### **c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3**

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

#### **d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

### **2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## **8.8 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

V účetním období nebyly změněny účetní metody.

## **8.9 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL**

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

## **8.10 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

## **8.11 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

## **8.12 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 30. dubna 2026

---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 9 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

### Akcionářům podfondu EVROPA realitní a investiční podfond

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA realitní a investiční podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA realitní a investiční podfond k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

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

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

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

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

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

V Praze dne 30.04.2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

10 PŘÍLOHA Č. 3 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU EVROPA RI OVĚŘENÁ  
AUDITOREM

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA RI

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 10.1 ROZVAHA

### ROZVAHA k 31. 12. 2025

#### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.3	2 713	2 949
	v tom:			
	a) splatné na požádání	11.3	2 713	2 949
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.3	129 793	138 569
	b) ostatní pohledávky	11.3	129 793	138 569
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11.3	214 438	170 694
11	Ostatní aktiva	11.3	173	0
13	Náklady a příjmy příštích období	11.3	187	187
<b>Aktiva celkem</b>			<b>347 304</b>	<b>312 399</b>

#### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
4	Ostatní pasiva	11.3	13 734	29 686
5	Výnosy a výdaje příštích období	11.3	0	7
6	Rezervy	11.3	23	210
	b) na daně	11.3	23	210
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>			13 757	29 903
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>			333 547	282 496
<b>Pasiva celkem</b>			<b>347 304</b>	<b>312 399</b>

## 10.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

### PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
1	Poskytnuté přísliby a záruky	11.3	84 666	97 988
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.3	347 304	312 399
10	Přijaté zástavy a zajištění	11.3	19 302	13 645

## 10.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	01.01.2025 -	01.01.2024 -
			31.12.2025	31.12.2024
4	Výnosy z poplatků a provizí	11.3	10	431
5	Náklady na poplatky a provize	11.3	- 26	- 25
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.3	43 897	25 982
8	Ostatní provozní náklady	11.3	-3	0
9	Správní náklady	11.3	- 4 221	- 3 062
	v tom:			
	a) náklady na zaměstnance	11.3	- 144	- 144
	z toho:           aa) mzdy a platy	11.3	- 144	- 120
	b) ostatní správní náklady	11.3	- 4 077	- 2 918
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.3	39 657	23 326
23	Daň z příjmů	11.3	- 406	- 470
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>39 251</b>	<b>22 856</b>

## 10.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 01.01.2025</b>	<b>282 496</b>
Emise investičních akcií	11 800
Odkupy investičních akcií	0
Zisk za období	39 251
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>333 547</b>

### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

k 31. 12. 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 01.01.2024</b>	<b>225 839</b>
Emise investičních akcií	42 414
Odkupy investičních akcií	-8 613
Zisk za období	22 856
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>282 496</b>

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

EVROPA realitní a investiční podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu EVROPA RI

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 11.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA realitní a investiční podfond (dále jako „**Podfond EVROPA RI**“) je podfond investičního fondu EVROPA Investiční Fond a.s. (dále jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. dubna 2020. Údaje o Podfondech EVROPA RI byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 28. dubna 2020.

### Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondech EVROPA RI.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondech EVROPA RI.

### Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

### Sídlo Podfondech EVROPA RI:

U Zvonařky 358/10  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

### Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec Ke dni 1. ledna 2021 došlo k výmazu Ing. Rostislava Plívy, Ph.D. a Ing. Martina Olivy jako pověřených zmocněnců Fondu. Ve výkonu funkce je nahradila Ing. Karolína Klapalová.	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2025 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

#### **Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12  
148 00 Praha 4  
IČO: 453 14 381

#### **Investiční strategie Podfondu EVROPA RI**

Akcie Fondu vydané k Podfondu EVROPA RI mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Podfondu EVROPA RI je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu EVROPA RI, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu EVROPA RI dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu EVROPA RI jsou převážně opatřovány pronájmem nemovitostí, majetkovou účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu EVROPA RI je v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu roku 2025 Podfond EVROPA RI vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu EVROPA RI průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

#### **Depozitář**

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

## **11.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA RI byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2025, za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci Důležitých účetních metod 11.2.f ) Cenné papíry vydané k Podf fondu. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvů a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podf fondu EVROPA RI povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**minulé účetní období**“).

Podfond EVROPA RI má šest zaměstnanců, kteří na základě dohody o provedení práce působí jako členové investičního výboru. Žádné jiné zaměstnance Podfond EVROPA RI nemá. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podf fondu EVROPA RI provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

## **DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 použil Podfond EVROPA RI následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

### **a) 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 přijaté 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 Podfond EVROPA RI odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### **b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Podf fondu EVROPA RI**

Podfond EVROPA RI oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond EVROPA RI uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

## Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

### 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. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se 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 obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;

- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených 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 prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu EVROPA RI provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA RI rozlišuje skupiny aktiv uvedené v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 je přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem.

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA RI v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2025 Podfond EVROPA RI obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo

ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

### **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Investiční majetek**

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací". V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu EVROPA RI management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, reziduální a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31. prosince 2025 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond EVROPA RI rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "8. Účasti s rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Podfond EVROPA RI investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

#### **e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA RI**

Podfond EVROPA RI vydává dva druhy investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA RI mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA RI, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA RI. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA RI připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA RI, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA RI. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA RI k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazovány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazovány jako závazek.

**Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum.** Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí. V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu EVROPA RI. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu EVROPA RI.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond EVROPA RI nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vychází do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž u všech investičních akcií platí, že Podfond EVROPA RI má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu EVROPA RI.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu EVROPA RI vyplatit Fondu podíl na zisku (dividendu).

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu, vykazují se investiční akcie do závazku a nikoliv do vlastního kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

#### **g) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd. V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Závazky z pevných termínových operací“.

Podfond EVROPA RI v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

#### **h) Ostatní pohledávky a závazky**

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

#### **i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Přijaté úvěry**

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

#### **j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond EVROPA RI nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu EVROPA RI, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond EVROPA RI tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

#### **k) Zachycení operací v cizích měnách**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

#### **l) Zdanění**

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

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

#### **Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### **m) Opravy chyb z minulého účetního období**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### **n) Změny účetních metod**

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod.

#### **o) Regulační požadavky**

Podfond EVROPA RI podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu EVROPA RI probíhá v souladu se ZISIF.

### 11.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	2 713	2 949
<b>Celkem</b>	<b>2 713</b>	<b>2 949</b>

Veškeré vklady na běžných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených u Komerční banky, a.s.

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond poskytuje společně ve svém portfoliu úvěry k pokrytí jejich potřeb financování.

Úvěry jsou přeceněné v souladu s požadavky IFRS na reálnou hodnotu.

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>Splatnost</i>
<i>E invest Prague</i>	78 683	81 561	1 rok – 5 let
<i>Svět plachetnic</i>	0	24 090	Splaceno
<i>E Facility &amp; Engineering II</i>	4 690	4 405	1 rok – 5 let
<i>E Facility &amp; Engineering III</i>	6 604	4 672	1 rok – 5 let
<i>Rezidence Holešovice I</i>	5 379	5 000	1 rok – 5 let
<i>Rezidence Holešovice II</i>	27 854	14 273	1 rok – 5 let
<i>EVROPA investiční společnost</i>	6 583	4 568	3 m – 1 rok
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>129 793</b>	<b>138 569</b>	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společnosti E invest Prague a.s., přičemž výše jistiny úvěru činila 66 196 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 65 397 tis. Kč) a výše dlužných úroků 22 107 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 16 164 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty také patří poskytnutá zápůjčka a úvěr společnosti E Facility & Engineering s.r.o., kde výše jistin zápůjčky a úvěru činila 10 872 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 8 172 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 1 805 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 905 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutých úvěrů společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., kde výše jistin úvěrů činila 29 265 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 17 265 tis. Kč) a výše dlužných úroků 4 776 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 2 008 tis. Kč) a z titulu poskytnutého úvěru společnosti EVROPA investiční společnost a.s., kde výše jistiny úvěru činila 6 000 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 4 400 Kč) a výše dlužných úroků 625 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 168 Kč).

#### POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA RI vlastnil k 31. prosinci 2025 podíly v níže uvedených společnostech působící v České republice.

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Cena celkem</i>
9. listopadu 2020	092 833 23	E invest Prague a.s.	100 %	75 436	41 067	116 503
7. prosince 2023	077 588 47	Rezidence Holešovice s.r.o.	100 %	51 375	46 560	97 935
					<b>Celkem</b>	<b>214 438</b>

S ohledem na dokončení výstavby nemovitosti, která je v majetku společnosti E invest Prague a.s. od roku 2020, na plné obsazení této nemovitosti nájemci a na závazky společnosti, byla na základě posudku k datu

31. prosince 2025 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti zvýšena o 41 067 tis. Kč na 116 503 tis. Kč.

S ohledem na postup v přípravě projektu pro výstavbu bytového domu, byla na základě posudku k datu 31. prosince 2025 hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA RI ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. zvýšena o 46 560 tis. Kč na 97 935 tis. Kč.

#### POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	173	0
<b>Celkem</b>	<b>173</b>	<b>0</b>

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní aktiva ve výši 173 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 0 Kč), jedná se o přeplatek dodavatelské faktury, který byl uhrazen zpět na bankovní účet podfondu dne 5. ledna 2026.

#### POLOŽKA Č. 13 ROZVAHY – NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	187	187
<b>Celkem</b>	<b>187</b>	<b>187</b>

Podfond EVROPA RI eviduje náklady příštích období ve výši 187 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 187 tis. Kč), které souvisí s předplacením propagace podfondu EVROPA RI.

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	371	366
<i>Ostatní závazky</i>	15	12
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	7 431	2 000
<i>Závazek – koupě podílů</i>	5 917	27 308
<b>Celkem</b>	<b>13 734</b>	<b>29 686</b>

Podfond EVROPA RI eviduje dohadné položky pasivní ve výši 371 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 366 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit, znalecké posudky, úschovu cenných papírů a depozitář.

Podfond EVROPA RI eviduje ostatní závazky ve výši 15 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 12 tis. Kč), které zahrnují poplatek za registrovaný investiční nástroj a zúčtování se zaměstnanci – odměny pravidelně vyplácené členům investičního výboru, srážkovou daň z příjmu ze závislé činnosti a zákonné úrazové pojištění.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu EVROPA RI emitovat Investiční akcie A a Investiční akcie B v celkové hodnotě 7 431 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 2 000 tis. Kč Investiční akcie A).

Podfond EVROPA RI eviduje závazek vůči společnosti Reality Commerce s.r.o. z titulu smlouvy o převodu podílu ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 5 917 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 27 308 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY – VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Výdaje příštích období</i>	0	7
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Podfond EVROPA RI neeviduje k 31. 12. 2025 výdaje příštích období (k 31. 12. 2024 evidoval 7 tis. Kč, jednalo se o závazek vůči Komerční bance, a.s. za úschovu cenných papírů).

## POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Daň z příjmu</i>	- 367	- 231
<i>Rezerva na daň z příjmu</i>	390	441
<b><i>Celkem</i></b>	<b>23</b>	<b>210</b>

V průběhu účetního období Podfond EVROPA RI uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 367 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 231 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 390 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 441 tis. Kč).

## ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií vyjadřují souhrnnou aktuální hodnotu emitovaných investičních akcií. S odkazem na Vyhlášku lze uvést, že čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií obsahují položku č. 12 Kapitálové fondy, položku č. 14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a položku č. 15 Zisk nebo ztráta za účetní období.

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Kapitálové fondy</i>	231 912	220 112
<i>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</i>	62 384	39 528
<i>Zisk nebo ztráta za účetní období</i>	39 251	22 856
<b><i>Celkem</i></b>	<b>333 547</b>	<b>282 496</b>

Kapitálové fondy představují vydané a zatím neodkoupené investiční akcie. Úpis investičních akcií Podfondu EVROPA RI byl zahájen dne 7. července 2020. Podfond vydává dva druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě. Podfond v průběhu roku 2023 zveřejnil výzvu k úpisu investičních akcií nové třídy IAD, k 31. prosinci 2025 nedošlo k žádnému úpisu a nebyly vydány žádné investiční akcie této třídy.

<i>Ks</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Počet vydaných IAA</i>	8 696 672	30 997 936	8 655 785
<i>Počet vydaných IAB</i>	0	3 379 619	0
<i>Počet vydaných IAD</i>	0	0	0
<i>Počet odkoupených IAA</i>	0	7 026 958	0
<i>Počet odkoupených IAB</i>	0	0	0
<i>Počet odkoupených IAD</i>	0	0	0
<i>Stav vydaných IAA k 31. prosinci</i>	184 433 547	175 736 875	151 765 897
<i>Stav vydaných IAB k 31. prosinci</i>	33 124 903	33 124 903	29 745 284
<i>Stav vydaných IAD k 31. prosinci</i>	0	0	0

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2025: IAA 1,4706 Kč, IAB 1,8810 Kč, IAD 1,0000 Kč.

Podfond EVROPA RI k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 231 912 tis. Kč s rozložením na jednotlivé třídy:

Vydané IAA v hodnotě	197 175 tis. Kč
Vydané IAB v hodnotě	34 737 tis. Kč
Vydané IAD v hodnotě	0 Kč

Podfond EVROPA RI v minulém účetním období vykázal zisk ve výši 22 856 tis. Kč, který převedl na účet nerozdělený hospodářský výsledek minulých let. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený hospodářský výsledek minulých let v celkové výši 62 384 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 39 528 tis. Kč).

Zisk běžného účetního období činil 39 251 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 22 856 tis. Kč.)

### SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 39 251 tis. Kč, přičemž výše rezervy na daň z příjmů právnických osob činí 390 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

### 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 %.

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

### ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 713	0	0	0	0	<b>2 713</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	6 583	123 210	0	0	<b>129 793</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	214 438	<b>214 438</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	173	0	0	0	0	<b>173</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	187	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 886</b>	<b>6 770</b>	<b>123 210</b>	<b>0</b>	<b>214 438</b>	<b>347 304</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	125	13 632	0	0	0	<b>13 757</b>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	333 547	<b>333 547</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>125</b>	<b>13 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333 547</b>	<b>347 304</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	2 949	0	0	0	0	<b>2 949</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	110 219	28 350	0	0	<b>138 569</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	170 694	<b>170 694</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	187	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 949</b>	<b>110 406</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>	<b>170 694</b>	<b>312 399</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	385	29 518	0	0	0	<b>29 903</b>
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	282 496	<b>282 496</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>385</b>	<b>29 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282 496</b>	<b>312 399</b>

### POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Aktiva	84 666	97 988
<b>Celkem</b>	<b>84 666</b>	<b>97 988</b>

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů.

### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Aktiva	347 304	312 399
<b>Celkem</b>	<b>347 304</b>	<b>312 399</b>

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

### POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Aktiva	19 302	13 645
<b>Celkem</b>	<b>19 302</b>	<b>13 645</b>

Podfond EVROPA RI k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 19 302 tis. Kč.

### ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Podfond EVROPA RI neviduje žádné podrozvahové závazky.

**POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ**

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
<i>Vstupní poplatky</i>	10	0
<i>Výstupní poplatky</i>	0	431
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>431</b>

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny vstupním poplatkem investorů ve výši 10 tis. Kč (2024: 431 tis. Kč výstupní poplatky).

**POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
<i>Náklady na poplatky a provize</i>	- 26	- 25
<b>Celkem</b>	<b>- 26</b>	<b>- 25</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 26 tis. Kč (2024: 25 tis. Kč)

**POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
<i>Zisk z finančních operací</i>	55 751	28 207
<i>Ztráta z finančních operací</i>	11 854	2 225
<b>Celkem</b>	<b>43 897</b>	<b>25 982</b>

Zisk z finančních operací tvoří přecenění obchodního podílu ve společnosti Rezidence Holešovice s.r.o. ve výši 22 980 tis. Kč (2024: 16 754 tis. Kč), přecenění obchodního podílu ve společnosti E invest Prague a.s. 20 764 tis. Kč (2024: ztráta 2 225 tis. Kč) a výnosové úroky ve výši 12 007 tis. Kč (2024: 11 453 tis. Kč).

Ztráta z finančních operací je tvořena přeceněním poskytnutých úvěrů a činí 11 854 tis. Kč (2024: 2 225 tis. Kč – přecenění obchodního podílu ve společnosti E invest Prague a.s.).

**POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY**

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	263	286
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	240	240
<i>Náklady na administrátora</i>	840	840
<i>Mzdové náklady</i>	144	144
<i>Služby depozitáře</i>	508	508
<i>Náklady na distribuci</i>	647	544
<i>Náklady na úschovu CP</i>	29	31
<i>Náklady na úpis akcií</i>	24	10
<i>Náklady na marketing</i>	877	351
<i>Náklady na odborného poradce</i>	450	0
<i>Znalecké posudky</i>	120	85
<i>Ostatní správní náklady</i>	79	23
<b>Celkem</b>	<b>4 221</b>	<b>3 062</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 263 tis. Kč (2024: 286 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč (2024: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA RI společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 840 tis. Kč (2024: 840 tis. Kč).

Mzdové náklady jsou odměny vyplácené členům investičního výboru ve výši 144 tis. Kč (2024: 144 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. zaplatil Podfond EVROPA RI poplatek, který činil 508 tis. Kč (2024: 508 tis. Kč).

Náklady na distribuci vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 647 tis. Kč (2024: 544 tis. Kč).

Náklady na úschovu cenných papírů v souladu se smlouvou o úschově cenných papírů uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činí 29 tis. Kč (2024: 31 tis. Kč).

Poplatky za úpis investičních akcií vyplácené společnosti Winstor investiční společnost a.s. činí 24 tis. Kč (2024: 10 tis. Kč).

Náklady na marketingové účely činí 877 tis. Kč (2024: 351 tis. Kč).

Náklady na odborného poradce činí 450 tis. Kč (2024: 0 Kč).

Náklady na zhotovení znaleckých posudků činí 120 tis. Kč (2024: 85 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří poplatky za vedení LEI, registraci investičního nástroje, poštovné, notářské služby a další drobné náklady ve výši 79 tis. Kč (2024: 23 tis. Kč).

#### **POLOŽKA Č. 19 A 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Podfond EVROPA RI dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 39 657 tis. Kč (2024: 23 326 tis. Kč), splatná daň dosáhla výše 406 tis. Kč (2024: 470 tis. Kč).

Podfondu EVROPA RI za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

#### **PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE**

Členem investičního výboru je Ing. Karolína Klapalová, která je zároveň pověřeným zmocněncem statutárního orgánu Winstor investiční společnost a.s. Členem investičního výboru je pan Michal Macek, který je zároveň členem dozorčí rady. Každý člen investičního výboru obdržel v hrubé výši odměnu 24 tis. Kč za účetní období.

Podfond EVROPA RI neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

### **11.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	-	2 713	-	<b>2 713</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	129 793	-	<b>129 793</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	214 438	-	-	<b>214 438</b>
11. Ostatní aktiva	-	173	-	<b>173</b>

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva	-	13 734	-	<b>13 734</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	-	2 949	-	<b>2 949</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	138 569	-	<b>138 569</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	170 694	-	-	<b>170 694</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva	-	29 686	-	<b>29 686</b>

V případě přecenění pohledávek za bankami a pohledávek za nebankovními subjekty, by se jednalo o přecenění do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. U účastí s rozhodujícím vlivem se přečenežuje do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

## 11.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

Riziko spočívá obecně v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývajících z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku podfondu.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu EVROPA RI účasti v Nemovitostních společnostech a s nimi spojené poskytnuté úvěry. Dále jsou aktiva Podfondu EVROPA RI tvořena z poskytnutých úvěrů vůči Nemovitostním společnostem a obchodním korporacím. Tržní riziko se tedy primárně odráží v hodnotě nemovitostí v majetku těchto společností. Dá se očekávat, že rozhodující faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držených společností a úvěrovaných obchodních korporací. Pro stanovení tržního selhání byla použita metodologie pravděpodobnosti bankrotu do jednoho roku od společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Ta byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu EVROPA RI.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech a ostatních méně významných aktiv (náklady a příjmy příštích období) bylo stanoveno jako nulové.

<b>Aktivum</b>	<b>Riziko bankrotu*</b>	<b>Váha</b>	<b>Slovní hodnocení odvozeného tržního rizika</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0,676 %	61,74 %	Nízké
Úvěry – účasti s rozhodujícím vlivem	0,604 %	32,22 %	Nízké
Úvěry – ostatní	0,968 %	5,15 %	Nízké
Peněžní prostředky a ostatní aktiva	0,000 %	0,89 %	Nízké
<b>Celkem (vážený průměr)</b>	<b>0,667 %</b>	<b>100 %</b>	Nízké

\*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení odvozeného tržního rizika

<b>Slovní hodnocení</b>	<b>Nízké</b>	<b>Střední</b>	<b>Vysoké</b>
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %

Na základě výše uvedených dat bylo tržní riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Provozní rizika

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatkem či selháním vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno například úpadkem nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby. Provozním rizikem je také chybné ocenění aktiv Fondu a s tím související další rizika jako například zneužití vnitřních informací, které se může projevit například zvýšeným zájmem o odkupy ze strany informovaných investorů.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako zanedbatelné vzhledem k soustavě dlouhodobě zavedených spolehlivých kontrolních mechanismů.

### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu EVROPA RI v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu EVROPA RI přiměřenou cenu. Materializace rizika povede k tomu, že Podfond EVROPA RI z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Aktiva podfondu EVROPA RI se skládají z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, konkrétně 100% podílu na společnosti E invest Prague a.s. a 100% podílu na společnosti Rezidence Holešovice s.r.o., které tvoří 61,74 % celkových aktiv. Dalších 37,37 % aktiv tvoří úvěry poskytnuté společnostem ve skupině. Zbývající část aktiv tvoří hotovost na účtech a ostatní méně významná aktiva. Podíly považujeme za likvidní, protože se jedná o investice do dlouhodobě žádaných, a tedy dobře prodejných, typů nemovitostí.

Pohledávky z úvěrů byly v jednom případě zahrnuty do skupiny likvidních aktiv se splatností do 1 roku. Ačkoli úvěrové smlouvy stanovují i delší dobu splatnosti, Podfond EVROPA RI má právo požadovat splacení celého úvěru včetně naběhlých úroků do tří měsíců od podání žádosti.

Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem, přičemž žádost o odkup investičních akcií je dle statutu Podfondu EVROPA RI možné doručit nejdříve po 36 měsících od připsání investičních akcií na majetkový účet investora. Na vypořádání odkupu má Podfond EVROPA RI lhůtu 7, resp. 13 kalendářních měsíců od konce rozhodného období (kalendářní čtvrtletí), v němž Podfondu EVROPA RI bude doručena žádost o odkup.

Podfond EVROPA RI také úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity v roce 2025.

Na základě výše popsaného bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

<b>2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	2 713	0	0	0	0	<b>2 713</b>
Poskytnuté úvěry	0	6 583	123 210	0	0	<b>129 793</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	214 438	<b>214 438</b>
Ostatní aktiva	173	0	0	0	0	<b>173</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	187	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 886</b>	<b>6 770</b>	<b>123 210</b>	<b>0</b>	<b>214 438</b>	<b>347 304</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	125	13 632	0	0	0	<b>13 757</b>
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	333 547	<b>333 547</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>125</b>	<b>13 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333 547</b>	<b>347 304</b>

<b>Gap</b>	<b>2 761</b>	<b>- 6 862</b>	<b>123 210</b>	<b>0</b>	<b>- 119 109</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 761</b>	<b>- 4 101</b>	<b>119 109</b>	<b>119 109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	2 949	0	0	0	0	<b>2 949</b>
Poskytnuté úvěry	0	110 219	28 350	0	0	<b>138 569</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	170 694	<b>170 694</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	187	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 949</b>	<b>110 406</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>	<b>170 694</b>	<b>312 399</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	385	29 518	0	0	0	<b>29 903</b>
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	282 496	<b>282 496</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>385</b>	<b>29 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282 496</b>	<b>312 399</b>

<b>Gap</b>	<b>2 564</b>	<b>80 888</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>	<b>- 111 802</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 564</b>	<b>83 452</b>	<b>111 802</b>	<b>111 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč</b>	31.12.2025	31.12.2024
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	0,78 %	0,94 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>0,78 %</b>	<b>0,94 %</b>

Velmi likvidní aktiva činí 0,78 % všech aktiv.

### **Zbytková smluvní splatnost finančních závazků**

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

<b>k 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněžní toky</b>	<b>Do 1 měsíce</b>	<b>Od 1 do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
<b><i>Nederivátové závazky</i></b>							
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	13 757	0	0	125	13 632	0	0
<b><i>Finanční závazky celkem</i></b>	<b>13 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>13 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

<b>Druh finančního nástroje</b>	<b>Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti</b>
Nederivátové finanční nástroje	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni</b> . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka

	domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

### **Koncentrační riziko**

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast bytových domů v Praze, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti nemovitostí. Riziko koncentrace investic na bytovou výstavbu mírní fakt, že byty lze přizpůsobit k jinému využití jako je například krátkodobé ubytování a současně jde o nezbytnou komoditu.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední (koncentrace na bytovou výstavbu) až vysoké (geografická koncentrace).

### **Riziko selhání protistrany**

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno.

Riziko selhání protistrany bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Měnové riziko**

Měnové riziko spočívá v riziku snížení hodnoty investice vlivem nepříznivé změny devizového kurzu. Investiční činnost Podfondu EVROPA RI probíhá výhradně v českých korunách.

Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

### **Analýza citlivosti měnového rizika**

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond EVROPA RI drží veškerá svá aktiva a závazky pouze v české koruně není vypracována analýza citlivosti měnového rizika.

### **Úvěrové riziko**

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu EVROPA RI (například dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas. Toto riziko investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Úvěrové riziko se vyskytuje s ohledem na to, že se Podfond EVROPA RI v rámci své investiční strategie zaměřuje na poskytování dluhového financování Nemovitostním společnostem. Úvěry jsou primárně poskytovány

společnostem ve skupině, což zajišťuje dostatečnou kontrolu a omezuje úvěrové riziko. Pravděpodobnost bankrotu do jednoho roku u dlužníků Podfondu EVROPA RI je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

<b>Úvěrovaný subjekt</b>	<b>Váha na aktivech</b>	<b>Riziko bankrotu*</b>	<b>Slovní hodnocení úvěrového rizika</b>
<i>E invest Prague a.s.</i>	22,655 %	0,47 %	Nízké
<i>Rezidence Holešovice s.r.o.</i>	9,569 %	0,92 %	Nízké
<i>E Facility &amp; Engineering s.r.o.</i>	3,252 %	0,81 %	Nízké
<i>EVROPA investiční společnost a.s.</i>	1,895 %	1,24 %	Střední
<b>Celkem (vážený průměr)</b>	<b>37,37 %</b>	<b>0,65 %</b>	Nízké

\*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení úvěrového rizika

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku změn úrokových sazeb.

<b>2025 v tis. Kč</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>		<b>1 rok – 5 let</b>		<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>Do 3 měs.</b>	<b>rok</b>	<b>let</b>				
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 713	0	0	0	0	0	<b>2 713</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	6 583	123 210	0	0	0	<b>129 793</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	0	214 438	<b>214 438</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	173	0	0	0	0	0	<b>173</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	187	0	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 886</b>	<b>6 770</b>	<b>123 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214 438</b>	<b>347 304</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	125	13 632	0	0	0	0	<b>13 757</b>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	0	333 547	<b>333 547</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>125</b>	<b>13 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333 547</b>	<b>347 304</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>2 761</b>	<b>-4 101</b>	<b>123 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 119 109</b>	<b>0</b>

<b>2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	2 949	0	0	0	0	<b>2 949</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	110 219	28 350	0	0	<b>138 569</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	170 694	<b>170 694</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	187	0	0	0	<b>187</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 949</b>	<b>110 406</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>	<b>170 694</b>	<b>312 399</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	385	29 518	0	0	0	<b>29 903</b>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	282 496	<b>282 496</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>385</b>	<b>29 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282 496</b>	<b>312 399</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>2 564</b>	<b>80 888</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>	<b>- 111 802</b>	<b>0</b>

Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou, která může být změněna v případě významných tržních změn úrokových sazeb. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky, je úroková citlivost aktiv a závazků Podfondu nízká. Celkově bylo úrokové riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko právních vad**

Hodnota majetku Podfondu EVROPA RI se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu EVROPA RI, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)**

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond EVROPA RI je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu EVROPA RI na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond EVROPA RI nevyužíval pákového efektu ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko zrušení Podfondu EVROPA RI**

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu poklesu fondového kapitálu pod zákonem stanovenou mez.

Ve sledovaném období bylo toto riziko nevýznamné.

## Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu EVROPA RI

- a) Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- b) Riziko nepříznivé změny právního prostředí
- c) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor
- d) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného
- e) Riziko ztráty při prodeji nemovitosti či účasti v Nemovitostních společnostech
- f) Riziko stavebních vad
- g) Riziko poškození nemovitosti

Ve sledovaném období byla tato rizika vyhodnocena jako nízká.

## 11.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	2 713	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	129 793
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	214 438
<i>Ostatní aktiva</i>	-	173	-

<b>Finanční závazky – k 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	-	13 734	-

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	2 949	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	138 569
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	170 694

<b>Finanční závazky – k 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	-	-	29 686

#### a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

## Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## Závazky za nebankovními subjekty a ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2025</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	129 793	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	214 438	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2024</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	138 569	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
Účasti s rozhodujícím vlivem	170 694	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení

#### **d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

Ačkoliv Podfond EVROPA RI věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

##### **a. Pohledávky za nebankovními subjekty**

Pro výpočet byla použita diskontní sazba v rozmezí 7,51 % - 11,62 %.

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2025</b>	<b>Nepozorovatelný vstup</b>	<b>Expozice (tis. Kč)</b>	<b>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	129 793	+/-1%	- 2 548	- 5 488

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2024</b>	<b>Nepozorovatelný vstup</b>	<b>Expozice (tis. Kč)</b>	<b>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	138 569	+/-1%	4 035	- 4 035

##### **b. Účasti s rozhodujícím vlivem**

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika na jednotlivé účasti v majetku Podfondu EVROPA RI s rozhodujícím vlivem. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu EVROPA RI, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu EVROPA RI. Podfond EVROPA RI může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Pro výpočet byl použita výnosová míra 4,52 % a nájemné ve výši 11 389 tis. Kč.

Projekt Clock Palace						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty v tis. Kč		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	16 883	23 847	30 810	37 774	44 737
	-0.25%	1 311	7 947	14 502	21 058	27 614
	0.00%	- 12 388	- 6 195	0	6 192	12 385
	0.25%	- 24 723	- 18 854	- 12 985	- 7 117	- 1 248
	0.50%	- 35 829	- 30 252	- 24 676	- 19 099	- 13 523

Pro výpočet byla použita hodnota projektu při dokončení ve výši 134 000 tis. Kč a stavební náklady ve výši 130 462 tis. Kč.

Projekt Rezidence Holešovice						
		Změna stavebních nákladů				
Změna výše reálné hodnoty v tis. Kč		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna hodnoty projektu při dokončení	-5.00%	- 6 700	- 9 950	- 13 200	- 16 450	- 19 700
	-2.50%	- 100	- 3 350	- 6 600	- 9 850	- 13 100
	0.00%	6 500	3 250	0	- 3 250	- 6 500
	2.50%	13 100	9 850	6 600	3 350	100
	5.00%	19 700	16 450	13 200	9 950	6 700

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank.	
	subj.	Majetkové účasti
<b>Zůstatek k 01.01.2025</b>	<b>138 569</b>	<b>170 694</b>
Zisky / ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	- 50	43 744
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	23 300	-
Pokles	32 026	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>129 793</b>	<b>214 438</b>

#### 2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## 11.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

## 11.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

## 11.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 30. dubna 2026

---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 12 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

### Akcionářům podfondu EVROPA private equity podfond

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu EVROPA private equity podfond (dále také „Podfond“) fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., se sídlem U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 091 01 713, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu EVROPA private equity k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

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

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

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

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

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

V Praze dne 30.04.2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

13 PŘÍLOHA Č. 5 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU EVROPA PE OVĚŘENÁ  
AUDITOREM

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

EVROPA private equity podfond

Účetní závěrka Podfondu EVROPA PE

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 13.1 ROZVAHA

### ROZVAHA k 31. 12. 2025

#### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	14.3	827	1 648
	v tom:			
	a) splatné na požádání		827	2 453
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		77 650	82 321
	v tom:			
	b) ostatní pohledávky		77 650	82 321
8	Účasti s rozhodujícím vlivem		57 753	82 300
11	Ostatní aktiva	14.3	6 020	8 001
<b>Aktiva celkem</b>			<b>142 250</b>	<b>174 270</b>

#### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
4	Ostatní pasiva		329	317
5	Výnosy a výdaje příštích období		0	7
6	Rezervy		36	344
	v tom:			
	b) na daně	14.3	36	344
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>365</b>	<b>668</b>
12	Kapitálové fondy	14.3	38 784	50 214
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	14.3	123 388	128 463
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	14.3	-20 287	- 5 075
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>141 885</b>	<b>173 602</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>142 250</b>	<b>174 270</b>

## 13.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

### PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
1	Poskytnuté přísliby a záruky	14.3	27 212	37 255
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14.3	142 250	174 270
10	Přijaté zástavy a zajištění	14.3 14.3	34 657	50 104

### 13.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	01.01.2025	01.01.2024	
		31.12.2025	31.12.2024	
5	Náklady na poplatky a provize	14.3	- 21	- 21
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	14.3	- 18 617	- 3 206
9	Správní náklady	14.3	- 1 321	- 1 440
	v tom:			
	b) ostatní správní náklady	14.3	- 1 321	- 1 440
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	14.3	- 19 959	- 4 667
23	Daň z příjmů	14.3	- 328	408
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>- 20 287</b>	<b>- 5 075</b>

## 13.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2025</b>	<b>50 214</b>	<b>128 463</b>	<b>- 5 075</b>	<b>173 602</b>
Rozdělení zisku min. období	0	- 5 075	5 075	0
Odkupy investičních akcií	- 11 430	0	0	- 11 430
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	- 20 287	- 20 287
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>38 784</b>	<b>123 388</b>	<b>- 20 287</b>	<b>141 885</b>

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2024</b>	<b>62 000</b>	<b>158 783</b>	<b>- 30 320</b>	<b>190 463</b>
Rozdělení zisku min. období	0	- 30 320	30 320	0
Odkupy investičních akcií	- 11 786	0	0	- 11 786
Zisk/ztráta za úč. období	0	0	- 5 075	- 5 075
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>50 214</b>	<b>128 463</b>	<b>- 5 075</b>	<b>173 602</b>

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

### EVROPA private equity podfond

### Příloha účetní závěrky Podfondu EVROPA PE

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 14.1 OBECNÉ INFORMACE

EVROPA private equity podfond (dále jako „**Podfond EVROPA PE**“) je podfond investičního fondu EVROPA Investiční Fond a.s. (dále jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 8. dubna 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Údaje o Podfondu EVROPA PE byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 24. března 2021.

### Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu EVROPA PE.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu EVROPA PE.

### Sídlo Fondu:

U Zvonařky 358/10  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

### Sídlo Podfondu EVROPA PE:

U Zvonařky 358/10  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

### Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

<u>Statutární orgán:</u>	<u>Představenstvo (dříve statutární ředitel)</u> Winstor investiční společnost a.s. IČO: 083 15 868	od 21. dubna 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec Ke dni 1. ledna 2021 došlo k výmazu Ing. Rostislava Plívy, Ph.D. a Ing. Martina Olivy jako pověřených zmocněnců Fondu. Ve výkonu funkce je nahradila Ing. Karolína Klapalová.	od 14. ledna 2021
<u>Dozorčí rada (dříve Správní rada):</u>		
Člen dozorčí rady	Michal Macek	od 21. dubna 2020

K 31. prosinci 2025 byl jediným vlastníkem Fondu Michal Macek.

#### **Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12  
148 00 Praha  
IČO: 453 14 381

#### **Investiční strategie Podfondu EVROPA PE**

Akcie Fondu vydané k Podfondu EVROPA PE mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory, kteří jsou současně profesionálními zákazníky.

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

Investičním cílem Podfondu EVROPA PE je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu EVROPA PE, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu EVROPA PE dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu EVROPA PE jsou převážně opatřovány pronájmem nemovitostí, majetkovou účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucí z portfolia Podfondu EVROPA PE je v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu roku 2025 Podfond EVROPA PE vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu EVROPA PE průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

#### **Depozitář**

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 11. května 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Komerční bankou, a.s. podepsáno 25. ledna 2021.

## **14.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Předkládaná účetní závěrka Podfondu EVROPA PE byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2025, za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky č. 501/2002 Sb., jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční

nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Podfond EVROPA PE nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu EVROPA PE provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Podfondu EVROPA PE povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále též „**účetní období**“). Srovnávacím obdobím je předchozí účetní období, které bylo od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**minulé účetní období**“).

### **DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 použil Podfond EVROPA PE následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

#### **a) 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 z 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 Podfond EVROPA PE odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

#### **b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Podfondu EVROPA PE**

Podfond EVROPA PE oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond EVROPA PE uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

### **Finanční nástroje**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- I. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- II. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

#### 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. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se 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 obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a 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 odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených 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 prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu EVROPA PE

provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond EVROPA PE rozlišuje skupiny aktiv uvedené v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 je přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem.

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond EVROPA PE v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2025 Podfond EVROPA PE obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

### **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede

ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Investiční majetek**

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací". V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu EVROPA PE management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, porovnávací a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31. prosince 2025 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směřeny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond EVROPA PE rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "8. Účasti s rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Podfond EVROPA PE investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

#### e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazovány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### f) Cenné papíry vydané Podfondem EVROPA PE

Podfond EVROPA PE vydává jeden druh investičních akcií. Akcie Podfondu EVROPA PE mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Akcie Podfondu EVROPA PE, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie Podfondu EVROPA PE jsou určeny pouze pro profesionální zákazníky a nevydávají se na základě veřejné výzvy. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu EVROPA PE. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu Podfondu EVROPA PE připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu EVROPA PE, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu EVROPA PE. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku. Vzhledem k tomu, že Podfond EVROPA PE vydává pouze jednu investiční třídu, nejsou upřednostněni žádní vlastníci investičních akcií. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu EVROPA PE k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazovány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazovány jako závazek.

**Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum.** Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí. K 31. prosinci 2025 Podfond EVROPA PE emitoval jednu třídu investičních akcií, přičemž tato splňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „12. Kapitálové fondy“.

V případě odkupovaných investičních akcií o nich bude účtováno prvně v okamžiku, kdy je známá hodnota investiční akcie, která je odkupována. Výše odkupu je zachycena v položce „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z odkupu investičních akcií oproti snížení položky „12. Kapitálové fondy“.

S investiční akcií není spojena povinnost Podfondu EVROPA PE vyplatit podíl na zisku (dividendu).

#### g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „11. Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „4. Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „4. Pohledávky z pevných termínových operací“ a „12. Závazky z pevných termínových operací“.

Podfond EVROPA PE v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

#### **h) Ostatní pohledávky a závazky**

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

#### **i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Přijaté úvěry**

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### **j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond EVROPA PE nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu EVROPA PE, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond EVROPA PE tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

#### **k) Zachycení operací v cizích měnách**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhledávaném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## l) Zdanění

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

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

## Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- Existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí.
- Je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## m) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

## n) Změny účetních metod

V průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod.

## o) Regulační požadavky

Podfond EVROPA PE podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu EVROPA PE probíhá v souladu se ZISIF.

## 14.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	827	1 648
<b><i>Celkem</i></b>	<b>827</b>	<b>1 648</b>

Veškeré vklady na běžných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených u Komerční banky, a.s.

### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>Splatnost</i>
<i>Svět plachetnic s.r.o. - úvěr</i>	3 584	13 646	1 rok – 5 let
<i>E Develop &amp; RE s.r.o.</i>	33 111	50 104	1 rok – 5 let
<i>CONOLLY Trade SE - zápůjčka</i>	269	245	do 3 měsíců
<i>CONOLLY Trade SE - úvěr</i>	40 686	18 326	1 rok – 5 let
<b><i>Celkem</i></b>	<b>77 650</b>	<b>82 321</b>	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkou z titulu poskytnutého úvěru společnosti Svět plachetnic s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 2 788 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 10 645 tis. Kč) a výše dlužných úroků 1 064 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 3 001 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutého úvěru společnosti E Develop & RE s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 27 000 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 45 000 tis. Kč) a výše dlužných

úroků činila 7 657 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 5 104 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty dále patří poskytnutá zápůjčka a úvěr společnosti CONOLLY Trade SE, kde výše jistin zápůjčky a úvěru činila 35 200 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 17 300 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 5 755 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 1 271 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond EVROPA PE vlastnil k 31. prosinci 2025 podíly v níže uvedených společnostech působících v České republice.

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Cena celkem</i>
30. června 2021	048 50 301	Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci	100 %	4 050	-3 639	411
31. srpna 2021	053 63 438	EVROPA development group a.s.	100 %	56 000	-15 476	40 524
25. června 2024	248 50 870	CONOLLY Trade SE	66,66 %	4 754	12 064	16 818
					<b>Celkem</b>	<b>57 753</b>

Společnost Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci již ukončila development a v roce 2025 nevykonávala žádnou ekonomickou činnost. K datu 31. prosince 2025 zůstala hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti na stejné hodnotě jako k 31. prosinci 2024, tedy 411 tis. Kč.

EVROPA development group a.s. je holdingová společnost, zastřešující společnosti, které se zaměřují na development. Na základě posudku k datu 31. prosince 2025 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti snížena o 15 476 tis. Kč na 40 524 tis. Kč.

Společnost CONOLLY Trade SE připravuje projekt rezidenčního bydlení na pozemcích v k.ú. Břevnov na Praze 6. Na základě posudku k datu 31. prosince 2025 byla hodnota obchodní účasti Podfondu EVROPA PE ve společnosti zvýšena o 12 064 tis. Kč na 16 818 tis. Kč.

#### POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Závazky vůči investorům při odkupu IA</i>	6 020	8 001
<b>Celkem</b>	<b>6 020</b>	<b>8 001</b>

Podfond EVROPA PE v účetním období vyplatil investorům zálohu z odkupu investičních akcií typu A ve výši 6 020 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 8 001 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	329	317
<b>Celkem</b>	<b>329</b>	<b>317</b>

Podfond EVROPA PE eviduje dohadné položky pasivní ve výši 329 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 317 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit, depozitář a ocenění aktiv.

## POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Daň z příjmu	- 285	- 73
Rezerva na daň z příjmu	321	417
<b>Celkem</b>	<b>36</b>	<b>344</b>

V průběhu účetního období Podfond EVROPA PE uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 285 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 73 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 321 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 417 tis. Kč).

## POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Kapitálové fondy	38 784	50 214
<b>Celkem</b>	<b>38 784</b>	<b>50 214</b>

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond EVROPA PE k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 38 784 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 50 214 tis. Kč).

Ks	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Počet vydaných IAA	0	0	0
Počet odkoupených IAA	3 723 250	4 000 000	0
Stav vydaných IAA k 31. prosinci	52 826 064	56 549 314	60 549 314

Aktuální hodnota vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2025: IAA 2,6858 Kč.

## POLOŽKA Č. 14 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK MINULÝCH LET

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	123 388	128 463
<b>Celkem</b>	<b>123 388</b>	<b>128 463</b>

Podfond EVROPA PE v minulém účetním období vykázal ztrátu ve výši 5 075 tis. Kč, kterou převedl na účet nerozdělený hospodářský výsledek minulých let. Podfond ke konci účetního období vykazuje nerozdělený hospodářský výsledek minulých let v celkové výši 123 388 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 128 463 tis. Kč).

## POLOŽKA Č. 15 ROZVAHY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zisk nebo ztráta za účetní období	- 20 287	- 5 075
<b>Celkem</b>	<b>- 20 287</b>	<b>- 5 075</b>

Podfond EVROPA PE dosáhl v účetním období záporného výsledku hospodaření ve výši - 20 287 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.

## SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

I když Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty ve výši 20 287 tis. Kč, bude daň z příjmů činit přibližně 328 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

## 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 %.

Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond EVROPA RI ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

## ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<i>K 31.12.2025 v tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>3 měs – 1 rok</i>	<i>1 rok – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	827	0	0	0	0	<b>827</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	269	0	77 381	0	0	<b>77 650</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	57 753	<b>57 753</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	6 020	0	0	0	<b>6 020</b>
<b><i>Celkem aktiva</i></b>	<b>1 096</b>	<b>6 020</b>	<b>77 381</b>	<b>0</b>	<b>57 753</b>	<b>142 250</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	365	0	0	0	0	<b>365</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	141 885	<b>141 885</b>
<b><i>Celkem pasiva</i></b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 885</b>	<b>142 250</b>

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>3 měs – 1 rok</i>	<i>1 rok – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	1 648	0	0	0	0	<b>1 648</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	50 104	0	32 217	0	0	<b>82 321</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	82 300	<b>82 300</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	8 001	0	0	0	<b>8 001</b>
<b><i>Celkem aktiva</i></b>	<b>51 752</b>	<b>8 001</b>	<b>32 217</b>	<b>0</b>	<b>82 300</b>	<b>174 270</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	668	0	0	0	0	<b>668</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	173 602	<b>173 602</b>
<b><i>Celkem pasiva</i></b>	<b>668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173 602</b>	<b>174 270</b>

## POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

<i>tis. Kč</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Aktiva</i>	27 212	37 255
<b><i>Celkem</i></b>	<b>27 212</b>	<b>37 255</b>

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů.

#### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
Aktiva	142 250	174 270
<b>Celkem</b>	<b>142 250</b>	<b>174 270</b>

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

#### POLOŽKA Č. 10 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
Aktiva	34 657	50 104
<b>Celkem</b>	<b>34 657</b>	<b>50 104</b>

Podfond EVROPA PE k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Podfonde nebyl splacen poskytnutý úvěr, obdržel by na základě zástavy či zajištění 34 657 tis. Kč.

#### ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Podfond EVROPA PE neeviduje žádné podrozvahové závazky.

#### POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
Náklady na poplatky a provize	21	21
<b>Celkem</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 21 tis. Kč (2024: 21 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>v tis. Kč</i>	2025	2024
Zisk z finančních operací	7 744	9 791
Ztráta z finančních operací	26 361	12 997
<b>Celkem</b>	<b>18 617</b>	<b>3 206</b>

Zisk z finančních operací je tvořen výnosovými úroky ve výši 7 744 tis. Kč (2024: 9 791 tis. Kč).

Ztráta z finančních operací obsahuje přecenění obchodních podílů ve společnostech EVROPA development group a.s. a CONOLLY Trade SE v celkové výši 26 361 tis. Kč (2024: 12 997 tis. Kč).

#### POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	2025	2024
Náklady na odměny statutárního auditu	215	258
Náklady na obhospodařovatele	180	180
Náklady na administrátora	424	476
Služby depozitáře	363	363
Ostatní správní náklady	139	163
<b>Celkem</b>	<b>1 321</b>	<b>1 440</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 215 tis. Kč (2024: 258 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 180 tis. Kč (2024: 180 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu EVROPA PE společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 424 tis. Kč (2024: 476 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Komerční bankou, a.s. činil náklad na depozitář 363 tis. Kč (2024: 363 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především náklady na právní služby, znalecké posudky, úschovu cenných papírů, poštovní služby a ostatní služby v celkové výši 139 tis. Kč (2024: 163 tis. Kč).

#### **POLOŽKA Č. 19 A 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PŘED ZDANĚNÍM A DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Podfond EVROPA PE dosáhl ve sledovaném období ztráty před zdaněním ve výši 19 959 tis. Kč (2024: ztráta 4 667 tis. Kč) a odhadovaná výše splatné daně činí 328 tis. Kč.

#### **PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE**

Podfond EVROPA PE neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

### **14.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	827	-	<b>827</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	77 650	-	<b>77 650</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	57 753	-	-	<b>57 753</b>
11. Ostatní aktiva	-	6 020	-	<b>6 020</b>

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva	-	329	-	<b>329</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinné ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	1 648	-	<b>1 648</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	82 321	-	<b>82 321</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	82 300	-	-	<b>82 300</b>
11. Ostatní aktiva	-	8 001	-	<b>8 001</b>

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
4. Ostatní pasiva	-	317	-	317

V případě přecenění pohledávek za bankami a pohledávek za nebankovními subjekty, by se jednalo o přecenění do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. U účasti s rozhodujícím vlivem se přeceňuje do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

## 14.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

Riziko spočívá obecně v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku podfondu.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu EVROPA PE účasti v Nemovitostních společnostech a s nimi spojené poskytnuté úvěry. Dále jsou aktiva Podfondu EVROPA PE tvořena z poskytnutých úvěrů vůči dalším Nemovitostním společnostem v rámci ekonomicky spjaté skupiny. Tržní riziko se tedy primárně odráží v hodnotě nemovitostí v majetku těchto společností. Dá se očekávat, že rozhodující faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držných společností a úvěrovaných obchodních korporací. Pro stanovení tržního selhání byla použita metodologie pravděpodobnosti bankrotu do jednoho roku od společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Ta byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu EVROPA PE.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

<i>Aktivum</i>	<i>Riziko bankrotu*</i>	<i>Váha</i>	<i>Slovní hodnocení odvozeného tržního rizika</i>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0,53 %	42,39 %	Nízké
<i>Úvěry – účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0,92 %	32,69 %	Nízké
<i>Úvěry – ostatní</i>	1,24 %	24,31 %	Střední
<i>Peněžní prostředky na účtech</i>	0,00 %	0,61 %	Nízké
<b><i>Celkem (vážený průměr)</i></b>	<b>0,83 %</b>	<b>99,39 %</b>	Nízké

\*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

*Tabulka slovního hodnocení odvozeného tržního rizika*

<i>Slovní hodnocení</i>	<b>Nízké</b>	Střední	Vysoké
<i>Číselné rozpětí</i>	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Provozní rizika

Provozními riziky se rozumí například riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora investičního fondu nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro

obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů investičního fondu. V případě majetku obhospodařovaných fondů mohou provozní rizika představovat zejména rizika spojená s majetkem jakožto hmotnou věcí, správou majetku a vztahy se třetími osobami. Součástí provozního rizika může být rovněž ztráta majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování. Provozním rizikem je také chybné ocenění aktiv Fondu a s tím související další rizika jako například zneužití vnitřních informací, které se může projevit například zvýšeným zájmem o odkupy ze strany informovaných investorů.

Provozní rizika byla ve sledovaném období vyhodnocena jako nízká.

### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu EVROPA PE nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond EVROPA PE z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům.

Necelou polovinu aktiv Podfondu EVROPA PE představují podíly na Nemovitostních společnostech. Druhou polovinu úvěry a zápůjčky do těchto a dalších, ekonomicky spjatých, Nemovitostních společností. V peněžních prostředcích drží Podfond EVROPA PE necelé 1 %. Vlastní kapitál tvoří Kapitálové fondy, které jsou tvořeny emitovanými investičními akciemi. Dle statutu Podfondu EVROPA PE musí být investiční akcie odkoupeny ve lhůtě třiceti dní do šesti, respektive dvanácti, měsíců od skončení kalendářního roku (v závislosti na podílu odkupovaného fondového kapitálu), kdy byla investorem podána žádost o odkup investičních akcií.

Rozložení aktiv a pasiv dle splatnosti je uvedeno níže v Tabulce likvidity.

Vzhledem k rozložení aktiv a pasiv a skutečnosti, že Podfond EVROPA PE prošel úspěšně zátěžovými testy likvidity v roce 2025, bylo riziko nedostatečné likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Tabulka likvidity

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	827	0	0	0	0	<b>827</b>
<i>Poskytnuté úvěry</i>	269	0	77 381	0	0	<b>77 650</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	57 753	<b>57 753</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	6 020	0	0	0	<b>6 020</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 096</b>	<b>6 020</b>	<b>77 381</b>	<b>0</b>	<b>57 753</b>	<b>142 250</b>
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	365	0	0	0	0	<b>365</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	141 885	<b>141 885</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 885</b>	<b>142 250</b>
<b>Gap</b>	<b>731</b>	<b>6 020</b>	<b>77 381</b>	<b>0</b>	<b>- 84 132</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>731</b>	<b>6 751</b>	<b>84 132</b>	<b>84 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	1 648	0	0	0	0	<b>1 648</b>
Poskytnuté úvěry	50 104	0	32 217	0	0	<b>82 321</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	82 300	<b>82 300</b>
Ostatní aktiva	0	8 001	0	0	0	<b>8 001</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>51 752</b>	<b>8 001</b>	<b>32 217</b>	<b>0</b>	<b>82 300</b>	<b>174 270</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	668	0	0	0	0	<b>668</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	173 602	<b>173 602</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173 602</b>	<b>174 270</b>
<b>Gap</b>	<b>51 084</b>	<b>8 001</b>	<b>32 217</b>	<b>0</b>	<b>- 91 302</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>51 084</b>	<b>59 085</b>	<b>91 302</b>	<b>91 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněžní toky</b>	<b>Do 1 měsíce</b>	<b>Od 1 do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
Nederivátové závazky							
Ostatní závazky, vč. rezerv	365	0	0	0	365	0	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

<b>Druh finančního nástroje</b>	<b>Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti</b>
Nederivátové finanční nástroje	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.

Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni.</b> Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozičních pozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky.</b> Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

### Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu PE na oblast rekreačních nemovitostí v České republice, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu PE v případě negativního ekonomického vývoje v dané oblasti investic. Riziko koncentrace mírní fakt, že jde o lukrativní rekreační nemovitosti různého typu v žádaných lokalitách.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední (koncentrace na rekreační nemovitosti) až vysoké (geografická koncentrace).

### Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno.

Riziko selhání protistrany bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku snížení hodnoty investice vlivem nepříznivé změny devizového kurzu. Investiční činnost Podfondu EVROPA PE probíhá výhradně v českých korunách. Společnost tedy není vystavena měnovému riziku.

### Analýza citlivosti měnového rizika

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond EVROPA PE drží veškerá svá aktiva a závazky pouze v české koruně není vypracována analýza citlivosti měnového rizika.

### Úrokové riziko

Podfond nedejří úrokově citlivá aktiva ani závazky. Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou. Úrokové riziko je vyhodnoceno jako nízké. Nicméně Podfond je vystaven úrokovému riziku z pohledu fluktuace hodnoty finančního aktiva v

důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku změn úrokových sazeb.

<b>K 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>3 měs – 1</b>		<b>1 rok – 5</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>Do 3 měs.</b>	<b>rok</b>	<b>let</b>			
Pohledávky za bankami	827	0	0	0	0	<b>827</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	269	0	77 381	0	0	<b>77 650</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	57 753	<b>57 753</b>
Ostatní aktiva	0	6 020	0	0	0	<b>6 020</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 096</b>	<b>6 020</b>	<b>77 381</b>	<b>0</b>	<b>57 753</b>	<b>142 250</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	365	0	0	0	0	<b>365</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	141 885	<b>141 885</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 885</b>	<b>142 250</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>731</b>	<b>6 020</b>	<b>77 381</b>	<b>0</b>	<b>- 84 132</b>	<b>0</b>

<b>K 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>3 měs – 1</b>		<b>1 rok – 5</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>Do 3 měs.</b>	<b>rok</b>	<b>let</b>			
Pohledávky za bankami	1 648	0	0	0	0	<b>1 648</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	50 104	0	32 217	0	0	<b>82 321</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	82 300	<b>82 300</b>
Ostatní aktiva	0	8 001	0	0	0	<b>8 001</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>51 752</b>	<b>8 001</b>	<b>32 217</b>	<b>0</b>	<b>82 300</b>	<b>174 270</b>
Ostatní závazky, vč. rezerv	668	0	0	0	0	<b>668</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	173 602	<b>173 602</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173 602</b>	<b>174 270</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>51 084</b>	<b>8 001</b>	<b>32 217</b>	<b>0</b>	<b>- 91 302</b>	<b>0</b>

Vzhledem k tomu, že úvěry mají pevně stanovenou úrokovou sazbu je citlivost na změny úrokových sazeb a kurzové změny velmi nízká.

### Úvěrové riziko

Riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Pohledávky Podfondu EVROPA PE tvoří přibližně polovinu veškerých aktiv. Jedná se pouze o pohledávky za společnostmi v rámci ekonomicky a vlastnický spjaté skupiny. Jiné pohledávky Podfond EVROPA PE nemá.

Pravděpodobnost bankrotu do jednoho roku u dlužníků Podfondu EVROPA PE je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

<b>Úvěrovaný subjekt</b>	<b>Váha na aktivech</b>	<b>Riziko bankrotu*</b>	<b>Slovní hodnocení úvěrového rizika</b>
CONOLLY Trade SE	30,06 %	0,92 %	Nízké
E Develop & RE s.r.o.	24,31 %	1,24 %	Střední
Svět plachetnic s.r.o.	2,63 %	0,92 %	Nízké
<b>Celkem (vážený průměr)</b>	<b>57 %</b>	<b>1,06 %</b>	Střední

\*dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tabulka slovního hodnocení úvěrového rizika

Slovní hodnocení	Nízké	<b>Střední</b>	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	<b>&lt; 1 %; 2 % &gt;</b>	> 2 %

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

### **Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)**

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu obecně spočívá v tom, že Podfond je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond EVROPA PE nevyužíval pákového efektu ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko právních vad**

Hodnota majetku Podfondu EVROPA PE se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu EVROPA PE, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko zrušení Podfondu EVROPA PE**

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu poklesu fondového kapitálu pod zákonem stanovenou mez. Pravděpodobnost tohoto rizika byla ve sledovaném období zanedbatelná.

### **Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu EVROPA PE**

- Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- Riziko nepříznivé změny právního prostředí
- Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor
- Riziko snížení tržní hodnoty nájemného
- Riziko ztráty při prodeji nemovitosti či účasti v Nemovitostních společnostech
- Riziko stavebních vad
- Riziko poškození nemovitosti

Ve sledovaném období byla tato rizika vyhodnocena jako nízká.

## 14.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	827	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	77 650
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	57 753
Ostatní aktiva	-	6 020	-

<b>Finanční závazky – k 31.12.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Ostatní závazky	-	329	-

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů a rezervy.

<b>Finanční aktiva – k 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	1 648	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	82 321
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	82 300
Ostatní aktiva	-	8 001	-

<b>Finanční závazky – k 31.12.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Ostatní závazky	-	324	-

#### a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

##### Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

##### Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### Ostatní aktiva – pohledávka za investory

Aktivum v podobě pohledávky za investorem z titulu vyplacené zálohy odkupu investičních akcí bude při vypořádání započteno oproti závazku z odkupu investičních akcí po stanovení a zveřejnění ceny investiční akcie A. Toto aktivum je v hierarchii reálných hodnot zařazeno do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### Závazky za nebankovními subjekty a Ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků (dohadné položky) blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2025</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	77 650	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
Účasti s rozhodujícím vlivem	57 753	Výnosová metoda, Substanční metoda	-

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31.12.2024</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	82 321	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
Účasti s rozhodujícím vlivem	82 300	Výnosová metoda, Substanční metoda	-

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond EVROPA PE věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

##### a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pro výpočet byla použita diskontní sazba v rozmezí 8,50 % - 11,66 %.

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2025</b>	<b>Nepozorovatelný vstup</b>	<b>Expozice (tis. Kč)</b>	<b>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	77 650	+/-1%	- 2 019	- 1 699

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2024</b>	<b>Nepozorovatelný vstup</b>	<b>Expozice (tis. Kč)</b>	<b>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</b>	<b>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	82 321	+/-1%	1 655	- 1 655

##### b. Účasti s rozhodujícím vlivem

S ohledem na fakt, že v účetním období neměly účasti s rozhodujícím vlivem žádné výnosy z pronájmu nemovitostí, development dceřiných společností EVROPA development group a.s. byl již dokončen a projekt společnosti CONOLLY Trade SE se nachází v přípravné fázi, není pro účasti s rozhodujícím vlivem citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů uváděna.

#### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

<b>v tis. Kč</b>	<b>Pohledávky za nebank. subj.</b>	<b>Majetkové účasti</b>
<b>Zůstatek k 01.01.2025</b>	<b>82 321</b>	<b>82 300</b>
Zisk / ztráta za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	5 929	- 24 547
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	17 900	-
Pokles	28 500	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>77 650</b>	<b>57 753</b>

## 2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

### 14.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

### 14.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

### 14.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 30. dubna 2026

---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

# EVROPA

---

## INVESTIČNÍ FOND

EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.  
EVROPA realitní a investiční podfond  
EVROPA private equity podfond

### Zpráva o vztazích

Za účetní období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

## 15.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. A) až C) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.  
IČO: 091 01 713  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2

(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanou osobou zřízené podfondy jsou EVROPA realitní a investiční podfond (dále jen jako „**Podfond EVROPA RI**“) a EVROPA private equity podfond (dále jen jako „**Podfond EVROPA PE**“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: Michal Macek  
Datum narození: 21. prosince 1976  
Bytem: Za Zámečkem 745/17, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Způsob ovládání: přímo  
Období: celé účetní období

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: E invest Prague a.s.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 092 83 323  
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI – přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.  
Sídlo: Šafaříkova 358/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 077 58 847  
Způsob ovládání: Podfond EVROPA RI přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 048 50 301  
Způsob ovládání: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA development group a.s.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 053 63 438  
Způsob ovládaní: Podfond EVROPA PE – přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., v likvidaci  
Sídlo: Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 054 43 750  
Způsob ovládaní: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: U Sjezdovky s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 067 75 781  
Způsob ovládaní: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Svět plachetnic s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 270 61 434  
Způsob ovládaní: Podfond EVROPA PE – nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: CONOLLY Trade SE  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 248 50 870  
Způsob ovládaní: Podfond EVROPA PE přímo – podíl 66,6 %  
Období: celé účetní období

#### **Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Osoba ovládaná: LUXURY properties, s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 042 50 079  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Nad Kolčavkou s.r.o.  
Sídlo: Nad Kolčavkou 778/4, Libeň, 190 00 Praha 9  
IČO: 064 01 261  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EVROPA development Liberec s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 048 47 041  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Facility & Engineering s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 49 499  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 90 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: EUROPE real estate agency SE  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 019 93 585  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Rent & Lease s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 11 271  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Luxury Boat Prague s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 10 673  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Real Estate Solution Provider s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 51 396  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Management & Advisory Prague s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 50 977  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Growth & Management s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 061 50 063  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E 1 development group s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 108 58 211  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E estate development s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 055 22 196  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E Develop & RE s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 170 87 384  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E estate plus s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 170 87 228  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Nad Kazankou a.s.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 170 54 303  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 49 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: SENTILE House a.s.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 068 13 208  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	FAMMAC a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	142 47 542
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA investiční společnost a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	179 78 653
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA services Czech s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	074 06 631
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	DEVELOPMENT tour, s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	013 89 661
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA fleet management s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	022 53 178
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA pronájmy s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	067 49 356
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA realitní kancelář s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	020 35 073
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	EVROPA reality group s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	072 77 946
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA services CZ, a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	042 28 359
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	PFN Group s.r.o.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	052 85 496
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA Central s.r.o. (dříve REALITY KARLÍN Services s.r.o.)
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dříve Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8)
IČO:	078 64 639
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rezidence Palmovka s.r.o., v likvidaci
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	048 50 301
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	EVROPA development group a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	053 63 438
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rezidence Karlínské náměstí s.r.o., v likvidaci
Sídlo:	Peckova 280/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	054 43 750
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná: U Sjezdovky s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 067 75 781  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Svět plachetnic s.r.o.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 270 61 434  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: CONOLLY Trade SE  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 248 50 870  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 66,6 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: E invest Prague a.s.  
Sídlo: U Zvonařky 358/10, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 092 83 323  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rezidence Holešovice s.r.o.  
Sídlo: Šafaříkova 358/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
IČO: 077 58 847  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

### Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedená ovládající osoba vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

## 15.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA RI**) neučinila v posledním účetním období žádná jednání, která by přesáhla 10 % vlastního kapitálu zjištěného dle poslední účetní závěrky.

Ovládaná osoba (**Podfond EVROPA PE**) na základě dodatku a novace smlouvy o úvěru snížila poskytnutý úvěrový rámec společnosti E Develop & RE s.r.o. ze 45 000 000 Kč na 27 000 000 Kč.

### 15.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
E Develop & RE s.r.o.	Dodatek č. 3 Smlouvy o úvěru	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o., Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o podřízenosti pohledávky	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o., Michal Macek	Dohoda o přistoupení k dluhu	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o.	Novace smlouvy o úvěru	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
E Develop & RE s.r.o., Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o vázaném účtu	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
Michal Macek	Zástavní smlouva k investičním akciím podfondu EVROPA RI	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
Michal Macek	Zástavní smlouva k investičním akciím podfondu EVROPA PE	27. ledna 2025	Podfond EVROPA PE
EVROPA investiční společnost a.s.	Zástavní smlouva k nemovitosti	12. března 2025	Podfond EVROPA RI
E Facility & Engineering s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru	30. května 2025	Podfond EVROPA RI
Michal Macek	Zástavní smlouva k investičním akciím podfondu EVROPA PE	30. května 2025	Podfond EVROPA RI
EVROPA investiční společnost a.s.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru	17. července 2025	Podfond EVROPA RI
Michal Macek	Žádost o odkup investičních akcií	8. září 2025	Podfond EVROPA PE
EVROPA reality group s.r.o.	Smlouva o zprostředkování a spolupráci	1. října 2025	Podfond EVROPA RI

### 15.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

### 15.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 4 ZOK)

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

## PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 27. března 2026



---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 16 PŘÍLOHA Č. 8 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDŮ, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDŮ

<i>Identifikace majetku Fondu EVROPA Investiční Fond SICAV a.s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	89	89

<i>Identifikace majetku Podfondu EVROPA realitní a investiční podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	112 334	129 793
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	97 812	214 438

<i>Identifikace majetku Podfondu EVROPA private equity podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	64 988	77 650
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	64 804	57 573
<i>Ostatní aktiva – vyplacená záloha na podíl na zisku</i>	6 020	6 020