



# VÝROČNÍ ZPRÁVA

Fondu s názvem:

**Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

## 1. Základní údaje o fondu

### Název podílového fondu

Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. fond (dále jen „Fond“)

### ISIN

CZ0008477411 (třída A)

CZ0008478708 (třída D)

### Sídlo pro daňové účely

Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00

## 2. Základní údaje o obhospodařující investiční společnosti

### Obchodní firma

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „ACRIS“) je právnická osoba, akciová společnost, která vznikla dne 1. května 1994 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B, oddíl 2524.

### IČO

60196769

### Sídlo

Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00

Předmětem podnikání společnosti je obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů a provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

Směrem k majetku Fondu vykonávala zejména činnosti směřující ke správě stávajících a akvizicím nových investičních příležitostí

### Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku v daném účetním období

Společnost v daném účetním období vykonávala činnost obhospodařovatele a administrátora Fondu.

### **3. Údaje o osobě pověřené správou majetku**

Obhospodařování majetku Fondu nebo části majetku Fondu nebo činnost, která je obvykle součástí obhospodařování majetku Fondu, nebo správa věci patřící do majetku Fondu nebyla svěřena jiné osobě s výjimkou toho, že Společnost svěřila společnosti Amundi Czech Republic Asset Management, a.s. (dále jen „ACRAM“) správu finančních prostředků Fondu držených v hotovosti a hedging.

ACRAM je společnost se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5483, IČO 25684558. Předmětem podnikání společnosti ACRAM je činnost obchodníka s cennými papíry, tj. poskytování hlavních a doplňkových investičních služeb podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Portfolio manažerem Fondu je Hubert Joachim.

Hubert Joachim působí v rámci skupiny Amundi mimo jiné jako Chief Investment Officer Amundi Real Estate.

Hubert Joachim zahájil svou kariéru v roce 1990 ve společnosti CDC Caisse des Dépôts et Consignations, kde působil v rámci projektu UCIT Management. V roce 2000 se stal manažerem evropských institucionálních klientů pro Benelux, Rakousko a Španělsko ve společnosti CDC IXIS. V roce 2002 přešel do Crédit Lyonnais Asset Management, kde vedl projekt certifikace ISO 9001 a následně působil jako manažer kvality pro výkonný výbor CLAM Real Estate. Od roku 2004 zastával pozici Investment Manager ve společnosti Crédit Agricole Asset Management a v roce 2010 byl jmenován Head of International Investment EMEA v Amundi Real Estate.

Hubert Joachim je absolventem SKEMA, kde v roce 1997 získal magisterský titul v oboru Global Asset, v roce 2002 absolvoval magisterské studium systémů řízení kvality na SUPMECA v Paříži a v roce 2014 získal Executive MBA na HULT International Business School v Londýně.

### **4. Údaje o deponitáři Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával**

Deponitářem Fondu byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054. (dále jen „Deponitář“)

### **5. Údaje o osobě, která byla deponitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu**

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu po celé rozhodné období vykonávala Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

**6. Údaje o hlavním podpůrci v rozhodném období a o době, po kterou tuto činnost vykonával**

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

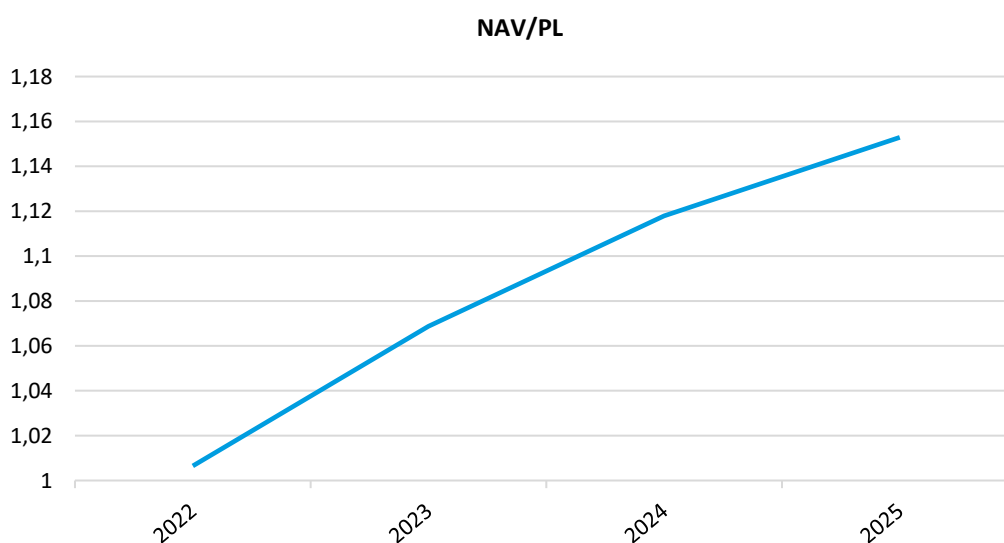
**7. Identifikaci majetku Fondu, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této výroční zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období**

**Cenné papíry v majetku Fondu:**

Název CP (popř. emitent CP)	ISIN	Cena pořízení	Tržní cena celkem s AÚV	Podíl %
Vklady u velkých bank prostřednictvím reverzního repa		1 680 000 000	1 681 663 750	98,74%
Účty v bankách	Účty v bankách	21 544 720	21 544 720	1,26%

**8. Vývoj hodnoty podílového listu v rozhodném období v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního Fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě**

**Třída A**



**8. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období**

Fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

**9. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list**

Tento Fond nevyplácí podíly na zisku.

**10. 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**

<b>Náklady za rok 2025</b>	<b>v tis. Kč</b>
Náklady na činnost obhospodařovatele a administrátora	5 106
Náklady na činnost depozitáře	353
Náklady na audit	228
Náklady na výkonnostní odměnu	0
Daň z příjmu	2 717

**11. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období**

V průběhu roku 2025 se manažerský tým fondu soustředil především na akviziční činnost s cílem identifikovat kvalitní a výnosná aktiva v regionu střední a západní Evropy. Naše investiční aktivita byla vedena snahou o důkladné vyhodnocení jednotlivých příležitostí a jejich potenciálu z hlediska dlouhodobého výnosu, stability cash-flow i celkové odolnosti portfolia.

V rámci investiční činnosti a analýzy trhu jsme během roku detailně prověřili celkem 33 investičních příležitostí. Geograficky byly analýzy rozloženy napříč klíčovými trhy, přičemž největší část připadla na Polsko, kde jsme posuzovali 18 investic. Dále jsme analyzovali 8 příležitostí v Německu, 6 v České republice a 1 v Rakousku. Z hlediska sektorového zaměření jsme se soustředili zejména na segmenty bydlení pro seniory, studentského ubytování, klinik, rezidenčních projektů a hotelových objektů.

Ke konci roku 2025 byly zahájeny dvě konkrétní transakce, které se v současnosti nacházejí ve fázi hloubkové prověrky. Obě příležitosti odpovídají našemu investičnímu zaměření a jsou posuzovány s důrazem na jejich provozní i finanční potenciál. Akvizice budou realizovány kombinací vlastního kapitálu a následného externího refinancování, s cílovou úrovní LTV v rozmezí 40 až 50 %.

Hlavní prioritou fondu pro nadcházející období je efektivní nasazení kapitálu a stabilizace budoucího cash-flow. Pro rok 2026 je klíčovým cílem plné zainvestování portfolia fondu a dosažení cílového počtu čtyř nemovitostí v portfoliu. Současně se budeme zaměřovat na urychlení generování příjmů z pronájmů tak, aby bylo možné dále posilovat výnos pro investory a zvyšovat dlouhodobou hodnotu fondu.

## 12. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností

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

## 13. Informace týkající se SFT a swapů veškerých výnosů

**Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů**

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

**Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem**

Fond uzavřel reverzní repo operace a to v průměrné hrubé výši 824 976 317 Kč za rok 2025 (za rok 2024: 372 386 869 Kč), které tvoří 48,44 % objemu aktiv Fondu k 31. prosinci 2025.

**Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):**

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

**Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)**

Pro uzavírání reverzní repo operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká spořitelna, a.s. nebo Komerční banka, a.s.

K 31. prosinci 2025 byly nevypořádané obchody s protistranou Komerční banka, a.s. v objemu 1 681 663 750 Kč.

**Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;**

**v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;**

**v členění podle měny kolaterálu;**

**v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;**

**v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);**

Typ operace	Typ cenného papíru	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Reverzní repo operace	Roční pokladniční poukázka	12-29 dní	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

**Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům**

Kolaterál není opětovně použit.

**Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu**

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

**Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů  
Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich**

Kolaterál je uschován u Komerční banky v hrubé výši 1 669 320 560 Kč.

**Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů  
Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech**

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

**14. Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období**

V průběhu účetního období nedošlo ve statutu investičního Fondu k podstatným změnám.

**15. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil**

Mzdy, úplaty a obdobné příjmy pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, které byly vyplaceny Společností a společností ACRAM pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období roku 2025 činily 156 310 978 Kč. Z toho částka ve výši 38 580 201 Kč je pohyblivou složkou, částka ve výši 117 730 777 Kč je pevnou složkou. Společnost a společnost ACRAM nevyplatily žádné odměny za zhodnocení kapitálu fondu. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Společnosti a společnosti ACRAM v roce 2025 byl celkem 103,68.

**16. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,**

Mzdy, úplaty a obdobné příjmy pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, které byly vyplaceny Společností a společností ACRAM v účetním období roku 2025 těm pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, činily 43 202 774 Kč. Z toho částka ve výši 17 009 478 Kč je pohyblivou složkou, částka ve výši 26 193 296 Kč je pevnou složkou.

## II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

**A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH**, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by byly podstatné pro naplnění účelu výroční zprávy.

**B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU**

Fond bude pokračovat v investiční činnosti a umísťování aktiv v souladu s investiční strategií definovanou statutem Fondu a s ohledem na aktuální vývoj na finančních trzích.

**C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ**

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

**D. INFORMACE O RIZICÍCH** vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení.

Hlavní rizika podstupovaná Fondem, jejich rozsah a vyčíslení nejvýznamnějších z nich je součástí Přílohy k účetní závěrce ke dni 31.12.2025 v kapitole Finanční nástroje – řízení rizik.

**E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

**F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

**G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Sestaveno dne:

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Robert Kubín

29. 4. 2026

Místopředseda představenstva



Vendulka Klučková

Člen představenstva



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# Zpráva nezávislého auditora

## pro podílníky fondu Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 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

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 společnosti Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

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



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

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

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

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce 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.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální)



nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578

## Finanční výkazy

### Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

**Rozvaha**  
k 31. 12. 2025  
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2025	31.12.2024
	<b>AKTIVA</b>			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	1 703 208	1 650 474
a)	splatné na požádání		21 544	19 365
b)	ostatní pohledávky		1 681 664	1 631 109
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 703 208</b>	<b>1 650 474</b>
	<b>PASIVA</b>			
4.	Ostatní pasiva	5.	1 683	4 270
5.	Výnosy a výdaje příštích období	6.	1 487	533
	Cizí zdroje celkem		3 170	4 803
	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	7.	1 700 038	1 645 671
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 703 208</b>	<b>1 650 474</b>

Finanční výkazy

**Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond  
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

**Podrozvahové položky**

k 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2025	31.12.2024
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
8.	Hodnoty předané k obhospodařování		1 700 038	1 645 671
	<b>Podrozvahová pasiva</b>			
10.	Přijaté zástavy a zajištění		1 669 322	1 613 244

## Finanční výkazy

### **Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

#### **Výkaz zisku a ztráty** za rok končící 31. 12. 2025 (v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2025	31.12.2024
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	9.	60 464	37 095
5.	Náklady na poplatky a provize	10.	74	82
9.	Správní náklady	11.	6 056	2 967
9.2.	ostatní správní náklady		6 056	2 967
<b>19.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>54 334</b>	<b>34 046</b>
23.	Daň z příjmů	13.	2 717	1 702
<b>24.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>51 617</b>	<b>32 344</b>
	z toho: Zvýšení/snížení čistých aktiv připadající na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění		51 617	32 344

**Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond  
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2025**

## 1. POPIS FONDU

### 1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“) byl zřízen Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Společnost“) se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny AMUNDI ASSET MANAGEMENT S.A.S. (se sídlem 91-93 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

Založení Fondu bylo schváleno rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/106782/CNB/570.

Fond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů vedeném ČNB dne 14. 10. 2022.

Dne 10. 10. 2022 byl přidělen ISIN CZ0008477411 třídě A podílových listů, Fond zahájil činnost dne 8. 11. 2022.

Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 29. 8. 2024 byla s účinností od 30. 8. 2024 založena nová třída podílových listů – Třída D, které byl přidělen ISIN CZ0008478708. Třída D zahájila činnost dne 20. 12. 2024.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), který je platný a účinný od 19. 8. 2013. Ve smyslu Zákona je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování). Počet vydávaných podílových listů není omezen. Společnost si však vyhrazuje právo vydávání podílových listů dočasně pozastavit nejdéle na 3 měsíce v souladu se Zákonem. Podílové listy Fondu jsou nabízeny pouze v České republice.

Fond byl vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu určitou, a to na dobu 10 let. Doba trvání uzavřeného podílového fondu může být na základě rozhodnutí Společnosti prodloužena o 1 rok. Po uplynutí 11 let se Fond může změnit na otevřený podílový fond.

Fond je obhospodařován Společností, která je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Investičním cílem Fondu je dosahovat zhodnocování majetku ve Fondu v dlouhodobém investičním horizontu prostřednictvím investic na trhu nemovitostí a odpovídající růst hodnoty Podílového listu Fondu.

Fond investuje prostřednictvím účasti v Realitních společnostech do nemovitostí na území České republiky a jiných členských států Evropské unie.

Limity Fondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Fondu.

Prostředky shromážděné ve Fondu, které nejsou investovány do cenných papírů fondů kolektivního investování nebo doplňkového likvidního majetku, mohou být investovány pouze do majetku, do kterého může investovat fond kvalifikovaných investorů dle Statutu.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Komerční banka, a.s.

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

Fond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem Společnost.

## 1.2. Statut Fondu, odměna za obhospodařování a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílňky Fondu a Společností. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata Společnosti za obhospodařování a administraci majetku Fondu se stanoví kombinací:

- úplaty za obhospodařování majetku Fondu, která činí maximálně 1,50 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností čtvrtletně z majetku Fondu. Konkrétní výše úplaty je předem vyhlášována v Ceníku,
- jednorázového poplatku ve výši 1,00 % z hodnoty jednotlivé nabývané nemovitosti do majetku Realitní společnosti a jednorázového poplatku ve výši 0,50 % z hodnoty jednotlivé prodávané nemovitosti v majetku Realitní společnosti, rovněž při prodeji podílu v Realitní společnosti. Tato část odměny je splatná jednorázově při koupi či prodeji nemovitostí (podílu v Realitní společnosti),
- podílu ze zhodnocení fondového kapitálu.

Výše úplaty depozitáři činí maximálně 0,30 % p. a. z hodnoty majetku Fondu před započtením výkonnostní odměny. Úplata je splatná ve čtvrtletních splátkách.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

## 1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

k 31. 12. 2025	Funkce	Jméno
<b>Představenstvo</b>	Předseda	Julien Faucher
	Místopředseda představenstva	Robert Kubín
	Člen	Vendulka Klučková
<b>Dozorčí rada</b>	Předseda	Olivier Mariée
	Člen	Cécile Falcon
	Člen	Claire Jodry
	Člen	Eric Bramoullé

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

Ke dni 28. 3. 2025 se stal členem představenstva Robert Kubín, který se ke dni 1. 4. 2025 stal místopředsedou představenstva.

Ke dni 15. 5. 2025 zaniká členství člena dozorčí rady a funkce předsedy dozorčí rady Cinzia Tagliabuei.

Ke dni 16. 5. 2025 se stal členem dozorčí rady Olivier Mariée, který se ke dni 11. 6. 2025 stal předsedou dozorčí rady.

## 1.4. Dopady geopolitické situace

Rok 2025 je dalším rokem v řadě, kdy svět čelí rostoucí úrovni globálních politických rizik určovaných nejenom přetrvávajícími lokálními ozbrojenými konflikty (Rusko – Ukrajina, subsaharská Afrika, Blízký východ, Asie) zpravidla globálním dosahem, ale jistou míru nejistoty a nestability v oblastech bezpečnosti, energetiky a obchodních vztahu přinesla i poměrně zásadní změna strategie mezinárodních vztahů nastolená novou americkou administrativou po prezidentské volbě v USA na konci roku 2024. Významnými prvky těchto trendů je i rostoucí politická nestabilita a populismus v různých částech světa. Průvodním znakem rostoucího napětí a významným faktorem hybridních válek se stávají kybernetické útoky představující rostoucí geopolitické riziko v celosvětovém měřítku, jež mohou více těžit i ze současné technologické transformace doprovázené rychlým nárůstem umělé inteligence. Jejich důsledky pak mohou mít dlouhodobé dopady na ekonomiky, ale i finanční a kapitálové trhy. Pohyb zboží, služeb, lidí a kapitálu

jako jeden z hlavních znaků globální ekonomiky čelí v posledních letech novým výzvám v souvislosti s růstem nacionalismu a protekcionismu, ale změny jsou motivovány také polarizujícími názory na rozsah klimatických rizik a faktory dostupných energetických zdrojů a energetické soběstačnosti. Toto byly nejvýznamnější geopolitické faktory ovlivňující investiční cíle a strategie Fondů v roce 2025.

Hlavním cílem investiční strategie správce je co nejlépe anticipovat dopady různých faktorů a využitím vhodných investičních prostředků a nástrojů optimalizovat výnosnost Fondu. Potenciální dopady na aktivity a fungování Fondu nemají zásadní vliv na předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2025 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve správě Fondu a plnit požadavky stanovené zákonem.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

### 2.1. Účetní principy

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Minulé účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

### 2.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř., o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

### 2.3. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

### 2.4. Finanční aktiva a finanční závazky

#### (a) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

#### (b) Klasifikace

##### Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datum peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování, může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

#### 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 Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

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

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Účetní jednotka usoudila, že vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“) není relevantní, vzhledem k aplikaci obchodního modelu „řízení na základě reálné hodnoty“.

#### Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

#### **Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, 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 zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

### **(c) Odúčtování**

#### **Finanční aktiva**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum pokud:

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- 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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva se rozdíl mezi:

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, které byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu, je vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

### **Finanční závazky**

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

#### **(d) Ocenění v reálné hodnotě**

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

#### **(e) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

##### **Finanční aktiva**

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad, který by jinak nastal.

##### **Finanční závazky**

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad, který by jinak nastal.

#### **(f) Pohledávky a závazky**

Pohledávky se prvotně zaúčtují v nominální hodnotě. Následně dle očekávání vymahatelnosti dochází k přecenění této pohledávky na reálnou hodnotu. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení je zanedbatelná.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry v nominální hodnotě a následně dochází k přecenění na reálnou hodnotu.

### **2.5. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami**

Položky rozvahy *Pohledávky za bankami a družstevními záložkami* zahrnuje úvěry a půjčky povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno, a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

## 2.6. Repo operace a reverzní repo operace

### Repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry prodávají se závazkem ke zpětnému odkupu (repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako přijaté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem prodeje a zpětného odkupu.

Tyto přijaté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Závazky vůči bankám a družstevním záložnám*.

Vlastnické právo k cenným papírům se převádí na subjekt poskytující úvěr (tj. věřitele). Nicméně cenné papíry převedené v rámci repo operací jsou nadále vykazovány:

- buď v rozvaze, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry držené a vykazované v rozvaze
- nebo v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry získané v rámci reverzní repo operace jako přijaté zajištění.

Náklady vzniklé v rámci repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce *Náklady na úroky a podobné náklady*.

U dluhových cenných papírů převedených v rámci repo operací se úrok časově rozlišuje.

### Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Pohledávky za bankami a družstevními záložnami*.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy*.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

## 2.7. Úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy* a *Náklady na úroky a podobné náklady* ve výkazu zisku a ztráty.

## 2.8. Daň z příjmů

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025, resp. 2024 pro podílový fond tohoto typu 5 %.

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

## 2.9. Vlastní kapitál Fondu / Vydané podílové listy Fondu

### Platné do 29. 8. 2024

Vydané podílové listy Fondu představují nástroje, které ukládají povinnost dodat poměrný podíl čistých aktiv pouze při likvidaci. Tyto nástroje splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16C a 16D. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů k danému dni.

V období od zahájení upisování do dne předcházejícímu dni prvního přecenění první Realitní společnosti nebo nemovitosti v majetku Fondu jsou Podílové listy prodávány investorům na základě zpravidla denně stanovené prodejní ceny. Ode dne přecenění první Realitní společnosti nebo nemovitosti v majetku Fondu bude hodnota Podílového listu stanovována nejméně jedenkrát měsíčně. Po skončení upisovacího období bude hodnota Podílového listu stanovována ročně.

### **Emisní ážio**

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

### **Kapitálové fondy**

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílových listů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

### Platné od 30. 8. 2024

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům*.

Položka rozvahy *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům* se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

## 2.10. Náklady na poplatky a provize

Jednorázové poplatky, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů či investic, jsou účtovány přímo do nákladů.

## 2.11. Regulatorní požadavky

Investiční společnosti a jimi obhospodařované podílové fondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky – sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – Komerční banka, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem (ZISIF) na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu s tímto Zákonem a statutem Fondu.

## 2.12. Následné události

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

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

### **3. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ**

#### **(a) Opravy chyb minulých účetních období**

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

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky *Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období* v rozvaze Fondu.

#### **(b) Změna účetních postupů a jejich dopad**

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod ani nebyly provedené žádné opravy významných chyb.

Společnost v roce 2025 a 2024 neměnila žádné účetní politiky.

**4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

Běžné účty jsou splatné na požádání. Fond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank v případě, kdy nejsou využity pro operace s cennými papíry.

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Běžné účty u bank	21 544	19 365
Poskytnutý úvěr - reverzní repo operace	1 681 664	1 631 109
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>1 650 474</b>

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

**Repo a reverzní repo transakce**

Fond získal k 31. prosinci 2025 v rámci reverzních repo transakcí cenné papíry v tržní hodnotě 1 669 321 tis. Kč (2024: 1 613 244 tis. Kč), které jsou evidovány v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění* a slouží k zajištění reverzních repo operací.

**5. OSTATNÍ PASIVA**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Daňové závazky - splatná daň	1 683	1 520
Závazky vůči podílníkům	0	2 750
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>1 683</b>	<b>4 270</b>

**6. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Poplatek za obhospodařování fondu	1 285	372
Poplatek depozitáři	90	54
Poplatek za audit	112	107
<b>Výnosy a výdaje příštích období celkem</b>	<b>1 487</b>	<b>533</b>

Položka *Výnosy a výdaje příštích období* zahrnuje nevyfakturované náklady Fondu v roce 2025.

**7. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ PODÍLNÍKŮM / VLASTNÍ KAPITÁL**

Dne 30. 8. 2024 byla založena nová třída podílových listů D. V této souvislosti byla provedena reklasifikace vydaných podílových listů Fondu a bylo vyhodnoceno, že vydané podílové listy Fondu představující tzv. „nástroje s prodejní opcí“ splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou nově klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům*.

V této souvislosti je třeba zmínit, že zůstatky a přílohové tabulky tykající se vydaných podílových listů třídy A (od 8. 11. 2022 do 31. 12. 2023) byly k 31. prosinci 2024 a za rok 2024 vykázány dle nové klasifikace, aby byly hodnoty za běžné a minulé období porovnatelné. Hodnoty týkající se vydaných podílových listů třídy D jsou vykázány za období od zahájení činnosti třídy D, tj. od 20. 12. 2024 do 31. 12. 2024.

Fond nemá základní kapitál.

Kapitál třídy A podílového Fondu vykazovaný v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům* jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 1 228 416 507 ks podílových listů (31. 12. 2024: 1 225 956 099 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Kapitál třídy D podílového Fondu vykazovaný v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům* jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá ze 275 000 000 ks podílových listů (31.12.2024 : 275 000 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného prodeje podílových listů Fondu je výše čistých aktiv Fondu. Cena podílového listu je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě denně stanovované prodejní ceny.

Hodnota podílového listu třídy A k poslednímu dni roku 2025 činila 1,1529 Kč (31. 12. 2024: 1,1179 Kč).

Hodnota podílového listu třídy D k poslednímu dni roku 2025 činila 1,0320 Kč. (31. 12. 2024: 1,0008 Kč).

#### Přehled vydaných podílových listů Fondu

<b>31.12.2025</b>			
	<b>Třída A</b>	<b>Třída D</b>	<b>Celkem</b>
<i>v tis. ks</i>			
Vydané podílové listy	1 228 417	275 000	1 503 417
<i>v tis. Kč</i>			
Vydané podílové listy	1 332 409	275 000	1 607 409
<b>Čistá hodnota aktiv na podílový list /v Kč/</b>	<b>1,1529</b>	<b>1,0320</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2024</b>			
	<b>Třída A</b>	<b>Třída D</b>	<b>Celkem</b>
<i>v tis. ks</i>			
Vydané podílové listy	1 225 956	275 000	1 500 956
<i>v tis. Kč</i>			
Vydané podílové listy	1 329 659	275 000	1 604 659
<b>Čistá hodnota aktiv na podílový list /v Kč/</b>	<b>1,1179</b>	<b>1,0008</b>	<b>0,00</b>

#### Vývoj vydaných podílových listů Fondu

<i>v tis. ks</i>	<b>Třída A</b>	<b>Třída D</b>	<b>Celkem</b>
<b>Zůstatek k 01.01.2024</b>	<b>222 252</b>	<b>0</b>	<b>222 252</b>
Vydané během roku	1 003 704	275 000	1 278 704
Odkoupené během roku	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>1 225 956</b>	<b>275 000</b>	<b>1 500 956</b>
Vydané během roku	2 461	0	2 461
Odkoupené během roku	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>1 228 417</b>	<b>275 000</b>	<b>1 503 417</b>
<i>v tis. Kč</i>	<b>Třída A</b>	<b>Třída D</b>	<b>Celkem</b>
<b>Zůstatek k 01.01.2024</b>	<b>237 441</b>	<b>0</b>	<b>237 441</b>
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům	32 120	224	32 344
Vydané během roku	1 100 886	275 000	1 375 886
Odkoupené během roku	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>1 370 447</b>	<b>275 224</b>	<b>1 645 671</b>
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům	43 052	8 565	51 617
Vydané během roku	2 750	0	2 750
Odkoupené během roku	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>1 416 249</b>	<b>283 789</b>	<b>1 700 038</b>

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitálové fondy		
- kapitálový fond	1 503 417	1 500 956
- kapitálový fond - emisní ážio/disážio	103 992	103 702
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	41 012	8 669
Zisk /ztráta za účetní období	51 617	32 344
<b>Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům celkem</b>	<b>1 700 038</b>	<b>1 645 671</b>

Položky rozvahy *Kapitálové fondy*, *Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období* a *Zisk/Ztráta za účetní období* jsou vykazovány souhrnně v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům*.

## 8. ZISK/ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A NEROZDĚLENÝ ZISK/NEUHRAZENÁ ZTRÁTA PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Zisk Fondu za období 2025 ve výši 51 617 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku minulých období.

Zisk Fondu za období od 2024 ve výši 32 344 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku minulých období.

## 9. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

	2025	2024
Úroky z běžných účtů u bank	351	850
Úroky z reverzních repo operací	60 113	35 863
Úroky z termínovaných vkladů u bank	0	382
<b>Výnosové úroky celkem</b>	<b>60 464</b>	<b>37 095</b>
<b>Nákladové úroky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>60 464</b>	<b>37 095</b>

## 10. ČISTÝ NÁKLAD NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2025	2024
<b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Poplatky custody	54	55
Poplatky bankovní	20	27
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>74</b>	<b>82</b>
<b>Čistý náklad na poplatky a provize</b>	<b>-74</b>	<b>-82</b>

Vykázané výnosy a náklady na poplatky a provize se vztahují k finančním aktivům a finančním závazkům, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

**11. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

Správní poplatky zahrnují:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Poplatek za obhospodařování fondu	5 106	2 326
Poplatek depozitáři	353	408
Poplatek za custody služby	286	120
Poplatek auditorovi	228	224
Výkonnostní odměna	0	-176
Správní a ostatní poplatky	83	65
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>6 056</b>	<b>2 967</b>

Společnost má uzavřenou rámcovou smlouvu o úhradě služeb s Komerční bankou a.s. Smlouva upravuje poplatky za služby depozitáře, výše úplaty uvedena v článku 1. 2. této přílohy.

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí v souladu se statutem Fondu maximálně hodnoty uvedené v článku 1. 2. této přílohy.

**12. VÝNOSY/ NÁKLADY - GEOGRAFICKÉ OBLASTI**

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	60 464	37 095	0	0	0	0	60 464	37 095
Náklady na poplatky a provize	74	82	0	0	0	0	74	82
Správní náklady	6 056	2 967	0	0	0	0	6 056	2 967
<b>Celkem</b>	<b>54 334</b>	<b>34 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 334</b>	<b>34 046</b>

**13. DAŇ Z PŘÍJMU**

Daň splatná – daňová analýza:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hospodářský výsledek před zdaněním	54 334	34 046
Realizovaný zisk z portfolia FVOCI	0	0
Přičitatelné položky	0	0
Odečitatelné položky	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	54 333	34 046
Daň (5%) ze základu daně	2 717	1 702
Oprava daně minulých let	0	0
<b>Daň splatná ze základu daně celkem</b>	<b>2 717</b>	<b>1 702</b>
Samostatný základ daně (přijaté dividendy ze zahraniční)	0	0
<b>Daň (15%) ze samostatného základu daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady na splatnou daň z příjmů celkem</b>	<b>2 717</b>	<b>1 702</b>

V roce 2025 dosáhl Fond zisk před zdaněním ve výši 54 334 tis. Kč (2024: zisk 34 046 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 neexistují žádné přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

**14. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost.

Závazky:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování fondu	1 286	372
<b>Celkem</b>	<b>1 286</b>	<b>372</b>

Náklady na poplatky:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Poplatek za obhospodařování fondu	5 106	2 326
<b>Celkem</b>	<b>5 106</b>	<b>2 326</b>

Jedná se o náklady Fondu, které jsou fakturovány Fondu Společností. Příjemcem poplatku za obhospodařování Fondu je Společnost.

**15. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

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

31. prosince 2025

<b>Finanční aktiva</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>FVOCI</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 703 208	0	0	1 703 208
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 703 208</b>

31. prosince 2024

<b>Finanční aktiva</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>FVOCI</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 650 474	0	0	1 650 474
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650 474</b>

## 16. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

### 16.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena zejména následujícím rizikům plynoucím z finančních nástrojů:

- tržní rizika;
- kreditní riziko;
- riziko likvidity;
- operační riziko.

Základní rysy investiční politiky jsou zakotveny ve statutu Fondu a dále rozpracována v investiční strategii Fondu. Celkové investiční prostředí Fondu je pak vymezeno v souboru vazeb a limitů, jež představují tzv. mikro-proces Fondu, jež je autorizován příslušnými orgány na úrovni Společnosti či skupiny Amundi a jež zohledňuje limity a omezení stanovené zákonem nebo statutem Fondu i individuální cílem investiční strategie.

#### Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele odpovídá za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Základní koncepce řízení rizik byla odsouhlasena představenstvem Společnosti a je pravidelně revidována tak, aby byla v souladu s regulatorními požadavky, principy implementovanými v rámci skupiny Amundi i standardy trhu. Představenstvo rovněž zřídilo Risk Committee (RC), jehož cílem je schvalovat zásady a metodiky řízení rizik, definovat rizikový profil Fondu (mikro-proces), provádět dohled nad jejich plněním a informovat představenstvo Společnosti o výsledcích kontrol.

Zásady a metody řízení rizik vymezuje:

- způsoby identifikace a analýzy rizik, kterým je účetní jednotka vystavena,
- metody řízení, měření a omezování jednotlivých rizik,
- způsoby monitorování rizik a dodržování příslušných limitů,
- používané nástroje.

Rizikový profil Fondu (mikro-proces) slouží ke:

- specifikaci hlavních podstupovaných rizik,
- vymezení celkového akceptovaného rizika a způsobu jeho měření,
- vymezení investiční oblasti, typu aktiv i povolených instrumentů, jež může Fond nabývat,
- definování limitů a vazeb pro jednotlivá rizika.

S ohledem na schválenou strategii fondu a jeho rizikový profil jsou aplikovány přístupy, jež sledují agregované hodnoty rizik i hodnoty oddělené za jednotlivé typy rizik. Metodika vyhodnocování a kontroly je navržena oddělením risk managementu a zohledňuje požadavky stanovené legislativou i principy a procesy implementované na lokální úrovni nebo globálně používané celou skupinou AMUNDI. Vyhodnocování je prováděno periodicky příslušným útvarem odpovědným za kontrolu dodržování zákonných a interně stanovených investičních omezení a limitů. Kontrola zákonných omezení a vazeb je prováděna oddělením risk managementu Společnosti.

Fond podléhá souboru interních limitů, které přímo ovlivňují hlavní rizika podstupovaná při investování fondu.

Vývoj jednotlivých pozic v portfoliu a plnění limitů jsou systematicky monitorovány.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

### 16.2. Tržní rizika

Vzhledem k tomu, že strategie Fondu je zaměřena na investování do realitních projektů a Fond se nachází v akumulaci fázi, kdy shromažďuje prostředky před zahájením investování, je tomu přizpůsobena strategie a prostředky Fondu jsou zhodnocovány na peněžním trhu s nízkým úrokovým i kreditním rizikem. Jiné druhy investic nejsou do Fondu pořizovány. Tomu odpovídá i celkový rizikový profil portfolia ke konci účetního období. Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých

expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí zejména s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

**(i) Úrokové riziko**

S ohledem na strategii Fondu a strukturu portfolia je úrokové riziko minimální a omezuje se pouze peněžní trh využívání pro řízení likvidity fondu. S ohledem na tuto skutečnost je přímé úrokové riziko fondu minimální. Zprostředkované úrokové riziko může Fond podstupovat prostřednictvím nakoupené investice, jež může čelit úrokovému riziku.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Fond vystaven riziku úrokové sazby a je založena buď na smluvní době splatnosti finančních nástrojů, nebo v případě, že se úroková míra těchto nástroj mění před dobou splatnosti, na datu nového stanovení úrokové míry. Aktiva a závazky, které nemají smluvní splatnost, a tudíž jsou neúročené, jsou zahrnuty ve skupinách "Neúročeno".

**31. 12. 2025:**

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 703 208	0	0	0	0	1 703 208
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 703 208</b>
Jiné závazky	0	0	0	0	3 170	3 170
<b>Závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 170</b>	<b>3 170</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 170</b>	<b>1 700 038</b>

**31. 12. 2024:**

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 650 474	0	0	0	0	1 650 474
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650 474</b>
Jiné závazky	0	0	0	0	4 803	4 803
<b>Závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 803</b>	<b>4 803</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 803</b>	<b>1 645 671</b>

Tabulka níže zobrazuje dopad na vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by výnosové křivky na počátku příslušného roku skokově vzrostly/poklesly o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní tržní faktory zůstanou nezměněné.

<b>2025</b> tis. Kč	<b>Růst úrokové míry o 100 bazických bodů</b>	<b>Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů</b>
Dopad na vlastní kapitál	-510	510
<b>2024</b> tis. Kč	<b>Růst úrokové míry o 100 bazických bodů</b>	<b>Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů</b>
Dopad na vlastní kapitál	-477	477

**(ii) Měnové riziko*****Řízení měnového rizika***

S ohledem na strukturu aktiv a pasiv Fondu je potenciální měnové riziko podstupováno zejména na straně aktiv, a to v důsledku skutečnosti, že nakupované instrumenty jsou denominovány i v cizích měnách. Na závazkové straně je měnové riziko tvořeno pouze v případě některých derivátových pozic. Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka řídí měnové riziko na bázi čisté otevřené měnové pozice, jež je součtem absolutních hodnot čistých otevřených pozic Fondu za každou jednotlivou měnu.

V závislosti na celkovém rizikovém profilu Fondu nebo cílových strategických alokacích nastavuje účetní jednotka limity (permanентní nebo dočasné) na celkovou čistou měnovou pozici nebo limity na čisté pozice v jednotlivých měnách.

Měnová rizika Fondu nebyla v roce 2025 podstupována.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu po jednotlivých měnách. Nejdůležitějším nástrojem pro řízení měnového rizika je sledování limitů na jednotlivé měny.

**31. 12. 2025:**

	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	1 703 208	1 703 208
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>1 703 208</b>
Jiné závazky	3 170	3 170
<b>Závazky celkem</b>	<b>3 170</b>	<b>3 170</b>
<b>Čisté měnové riziko</b>	<b>1 700 038</b>	<b>1 700 038</b>
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>1 700 038</b>	<b>1 700 038</b>

**31. 12. 2024:**

	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	1 650 474	1 650 474
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>1 650 474</b>
Jiné závazky	4 803	4 803
<b>Závazky celkem</b>	<b>4 803</b>	<b>4 803</b>
<b>Čisté měnové riziko</b>	<b>1 645 671</b>	<b>1 645 671</b>
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>1 645 671</b>	<b>1 645 671</b>

**Analyza citlivosti měnového rizika**

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/ znehodnocení kurzů cizích měn vůči Kč k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní měnovou strukturu rozvahy. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz zisku a ztráty a vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by Kč posílila/oslabila vůči EUR o 1 %.

<b>2025</b>		
tis. Kč		
	<b>Posílení Kč vůči EUR o 1 %</b>	<b>Oslabení Kč vůči EUR o 1 %</b>
Dopad na vlastní kapitál/výsledek hospodaření	0	0

<b>2024</b>		
tis. Kč		
	<b>Posílení Kč vůči EUR o 1 %</b>	<b>Oslabení Kč vůči EUR o 1 %</b>
Dopad na vlastní kapitál/výsledek hospodaření	0	0

**(iii) Akciové riziko**

Akciové riziko je riziko pohybu ceny akciových nástrojů držených v portfoliu účetní jednotky přímo nebo prostřednictvím jiných akciových investičních nástrojů (zejména akciových fondů). Hlavním zdrojem tohoto rizika je obchodování s akciovými nástroji. V závislosti na rizikovém profilu Fondu i dlouhodobé investiční strategii jsou definovány limity pro celkovou expozici v akciových instrumentech, požadavky na diverzifikaci akciové části portfolia i limit na jednotlivou expozici.

**Analyza citlivosti akciového rizika**

Žádná akciová pozice nebyla nakoupena v portfoliu v roce 2025.

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/ znehodnocení individuálních akciových kurzů o 10 % k rozvahovému dni. Tabulka níže zobrazuje dopad na vlastní kapitál Fondu:

<b>2025</b>		
tis. Kč		
	<b>Růst tržních cen o 10 %</b>	<b>Pokles tržních cen o 10 %</b>
Dopad na vlastní kapitál/výsledek hospodaření	0	0

<b>2024</b>		
tis. Kč		
	<b>Růst tržních cen o 10 %</b>	<b>Pokles tržních cen o 10 %</b>
Dopad na vlastní kapitál/výsledek hospodaření	0	0

**Limity pro řízení tržního rizika**

Veškeré limity jsou zahrnuty v rizikovém procesu Fondu a jsou definovány s ohledem na rizikový profil a strategii portfolia a jsou schvalovány Výborem pro řízení rizik (Risk Committee).

**16.3. Kreditní riziko**

Kreditní (úvěrové) riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko primárně vzniká z investic do dluhových cenných papírů. Zdrojem kreditního rizika Fondu mohou být rovněž pozice v derivátech a reverzních repo transakcích, jež představují kromě jiného i riziko selhání protistrany. Obecné kreditní riziko pak Fond podstupuje rovněž při ukládání volných peněžních prostředků formou depozit u bankovních institucí (kreditní riziko banky).

S ohledem na investiční strategii Fondu a využívané instrumenty je kreditní riziko identifikováno pouze u protistran zajišťovacích derivátů a dále nástrojů peněžního trhu. Celkové kreditní riziko Fondu je tak velmi nízké. V případě derivátových transakcí je kreditní riziko opět velmi nízké, neboť protistranami těchto transakcí jsou opět renomované bankovní instituce z České republiky i zahraničí pouze s investičním ratingem a reverzní repa jsou sjednávána pouze s kolaterálem, kterým jsou pokladniční poukázky emitované ČNB.

Výběr protistrany pro tyto transakce je podmíněn tím, že protistrana je uvedena na seznamu protistran schválených globálním útvarem pro řízení rizik skupiny Amundi.

**Koncentrace úvěrového rizika****Koncentrace dle sektorů**

31.12.2025	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	1 703 208	0	0	1 703 208
<b>Celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 703 208</b>

31.12.2024	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	1 650 474	0	0	1 650 474
<b>Celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650 474</b>

**Koncentrace dle geografických oblastí**

31.12.2025	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	1 703 208	0	0	1 703 208
<b>Celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 703 208</b>

31.12.2024	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	1 650 474	0	0	1 650 474
<b>Celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650 474</b>

**16.4. Riziko likvidity****(i) Expozice a řízení rizika likvidity**

Vzhledem ke struktuře kapitálu a závazků Fondu a s ohledem na regulatorní požadavky jsou pro řízení likvidity Fondu klíčové dva prvky:

1. typ Fondu (otevřený vs. uzavřený) a z toho plynoucí požadavky na výplatu podílníků,
2. schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném čase s přiměřenými náklady.

Fond vykazuje na straně závazků zejména zdroje pocházející od podílníků Fondu, jež s ohledem na typ fondu (uzavřený) je třeba zlikvidnit k ukončení činnosti Fondu.

Investiční strategií Fondu je zajistit provozní peněžní toky v průběhu existence a realizovat hlavní investici ve fondu privátních investic tak, aby bylo možno vyplatit podílníky k datu ukončení Fondu.

**(ii) Zbytková smluvní splatnost**

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělená dle zbytkové splatnosti. Zbytková splatnost představuje dobu od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti aktiva nebo pasiva. Hodnota nediskontovaných smluvních peněžních toků závazků uvedených níže odpovídá jejich účetní hodnotě. Položky, které nemají smluvní splatnost, jsou zahrnuty ve skupině „Nespecifikováno“.

**31. 12. 2025:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Nespecifikováno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 703 208	0	0	0	0	1 703 208
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 703 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 703 208</b>
Jiné závazky	1 487	1 683	0	0	0	3 170
<b>Závazky celkem</b>	<b>1 487</b>	<b>1 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 170</b>
<b>Čisté riziko likvidity</b>	<b>1 701 721</b>	<b>-1 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 700 038</b>

**31. 12. 2024:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Nespecifikováno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	1 650 474	0	0	0	0	1 650 474
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 650 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650 474</b>
Jiné závazky	3 283	1 520	0	0	0	4 803
<b>Závazky celkem</b>	<b>3 283</b>	<b>1 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 803</b>
<b>Čisté riziko likvidity</b>	<b>1 647 191</b>	<b>-1 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 645 671</b>

Riziko likvidity pro Fond není významné, neboť Fond je fondem uzavřeným a běžné finanční závazky jsou zcela saturovány finanční rezervou Fondu a běžnými výnosy z ostatních aktiv.

Riziko likvidity je řízeno zejména s ohledem na investiční horizont Fondu a jeho očekávané ukončení. K tomuto datu jsou cílovány divestice tak, aby Fond měl prostředky na výplatu podílníků.

v %	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech	100 %	100 %

### 16.5. Operační riziko

Společnost implementovala systém řízení a sledování operačních rizik v jehož rámci byl definován třístupňový kontrolní mechanismus, jež zajišťuje pravidelné prověřování včasnosti a správnosti procesů a to:

- 1) na úrovni jednotlivých oddělení provádějících proces (kontroly 1. stupně),
- 2) kontrolními útvary Společnosti (risk management, compliance),
- 3) interním auditem Společnosti v rámci plánovaných kontrolních inspekcí.

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

### 16.6. Environmentální a sociální rizika a rizika v oblasti správy a řízení

Přístup Amundi k rizikům udržitelnosti se opírá o tři pilíře: cílenou politiku vyloučení, integraci skóre ESG do investičního procesu a správy majetkových účastí. Ve všech svých aktivních investičních strategiích Amundi uplatňuje politiku cíleného vyloučení společností (emitentů) jednajících v rozporu s Politikou odpovědného investování, například těch, které nerespektují mezinárodní úmluvy, mezinárodně uznávané rámce nebo národní předpisy.

Amundi vypracovala vlastní přístup pro hodnocení ESG. Hodnocení ESG, jak je provádí Amundi, si klade za cíl měřit výkonnost emitenta v oblasti ESG (ESG výkonnost), např. jeho schopnost předvídat a řídit rizika a příležitosti v oblasti udržitelnosti, s ohledem na okolnosti platné pro odvětví i na individuální okolnosti. Portfolio manažeři, kteří využívají ESG hodnocení od Amundi, berou při svých investičních rozhodnutích v úvahu Rizika vztahující se k udržitelnosti.

## 17. REÁLNÁ HODNOTA

### a) Oceňovací metody

Účetní jednotka zpravidla stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zohledňuje všechny dostupné faktory, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- ceny dluhopisů a akcií,
- měnové kurzy,
- akciové indexy.

### b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
  - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
  - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

### c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;

- měsíční kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím čtvrtletím.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

**d) 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:

tis. Kč	31.12.2025			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 703 208	0	1 703 208

tis. Kč	31.12.2024			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 650 474	0	1 650 474

**(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2**

V průběhu roku 2024 ani 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

**(ii) Použití 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.

**18. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE**

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány hodnoty předané k obhospodařování Společnosti a přijaté zástavy a zajištění.

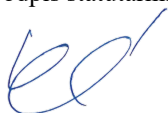

**19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE**

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

**20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ**

Po rozhodném dni dochází ke změně ve složení představenstva Společnosti následovně:  
Julien Faucher, předseda představenstva – odstoupení a zánik funkce dnem 30.4.2026.

Kromě výše uvedeného nebyly vedení Společnosti po datu sestavení účetní závěrky známy žádné další významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
		
	Robert Kubín	Vendulka Klučková
29. 4. 2026	Místopředseda představenstva	Člen představenstva