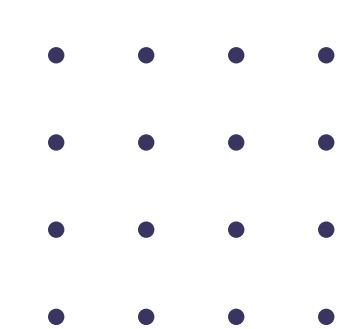
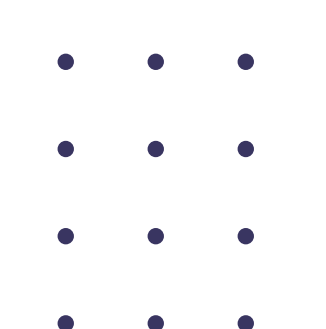




VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025



GOPASS
PROPERTY
SICAV a.s.



- 01** VÝROČNÍ ZPRÁVA GOPASS PROPERTY SICAV A.S. ZA FINANČNÍ ROK 2025
- 04** ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ
- 05** PŘEHLED PODNIKÁNÍ, STAV MAJETKU INVESTIČNÍHO FONDU A MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ
- 07** PROFIL FONDU A SKUPINY
- 17** ZPRÁVA O VZTAZÍCH
- 21** ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 10. 2025
- 47** ZPRÁVA AUDITORA

PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ POJMY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Gopass Property SICAV a.s., IČO: 210 01 987, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28554
Účetní období	Období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb. m. s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 27. 2. 2026



Gopass Property SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva,
Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

⋮ PŘEHLED PODNIKÁNÍ, ⋮ STAV MAJETKU INVESTIČNÍHO FONDU A MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Fond	Gopass Property SICAV a.s., IČO: 210 01 987, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28554
Účetní období	Období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování do aktiv uvedených ve statutu Fondu ve střední a západní Evropě, a to v rozsahu a za podmínek upravených ve Statutu Fondu.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy. Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 243 tis. EUR před zdaněním. Tento zisk je tvořen zejména úroky z poskytnutých úvěrů.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. EUR před zdaněním.

STAV MAJETKU FONDU A SKUPINY FONDU

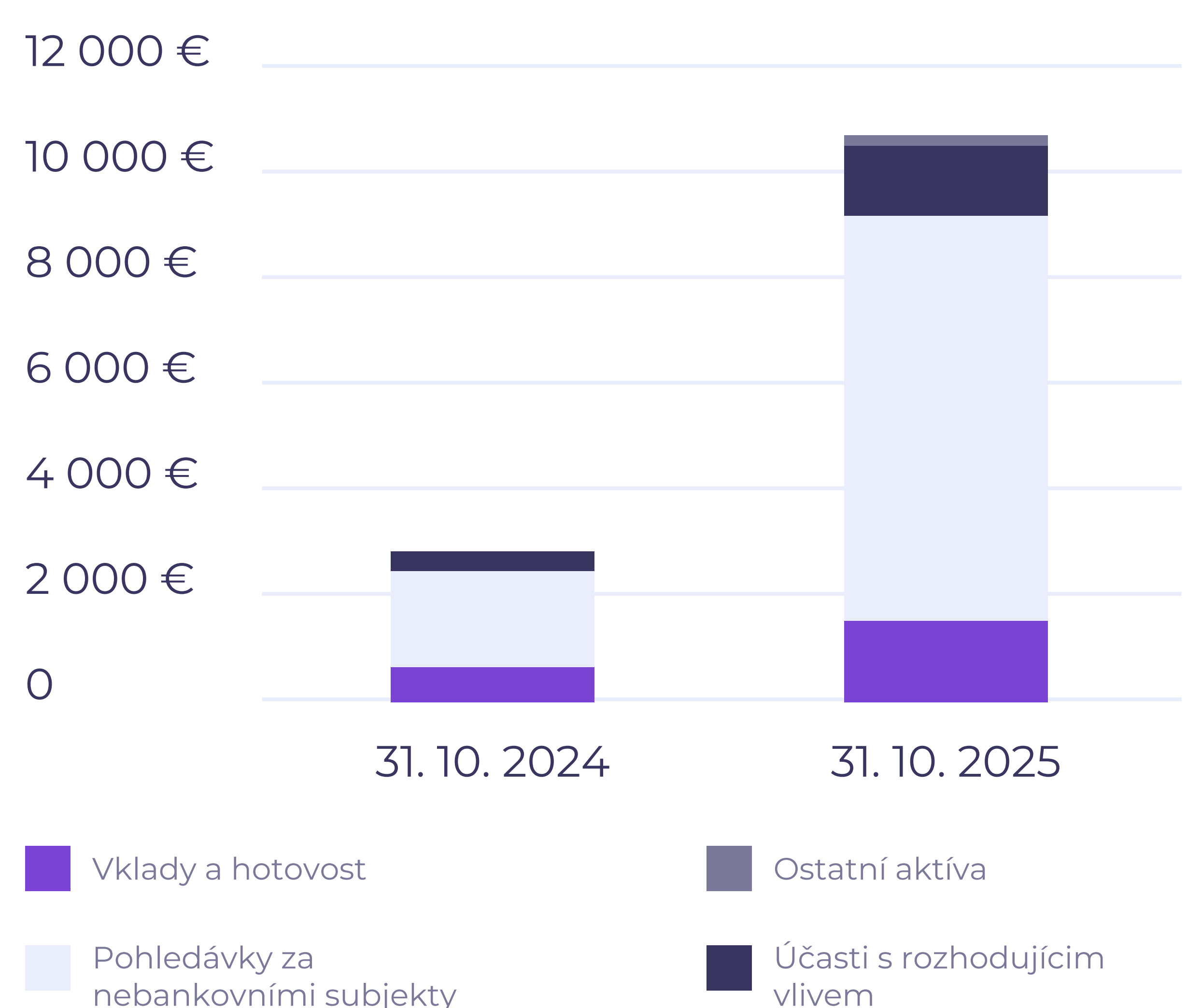
Portfolio Fondu je financováno z 70,9 % zdroji od držitelů investičních akcií Fondu. Z 29,1 % je majetek Fondu kryt krátkodobými cizími zdroji (ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 10 324 tis. EUR, která jsou tvořena následujícími položkami:

- I vklady na bankovních účtech ve výši 1 683 tis. EUR
- I pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnutou půjčkou) ve výši 7 907 tis. EUR
- I účasti s rozhodujícím vlivem jsou ve výši 706 tis. EUR
- I ostatní aktiva 28 tis. EUR

STRUKTURA AKTIV V TIS. EUR

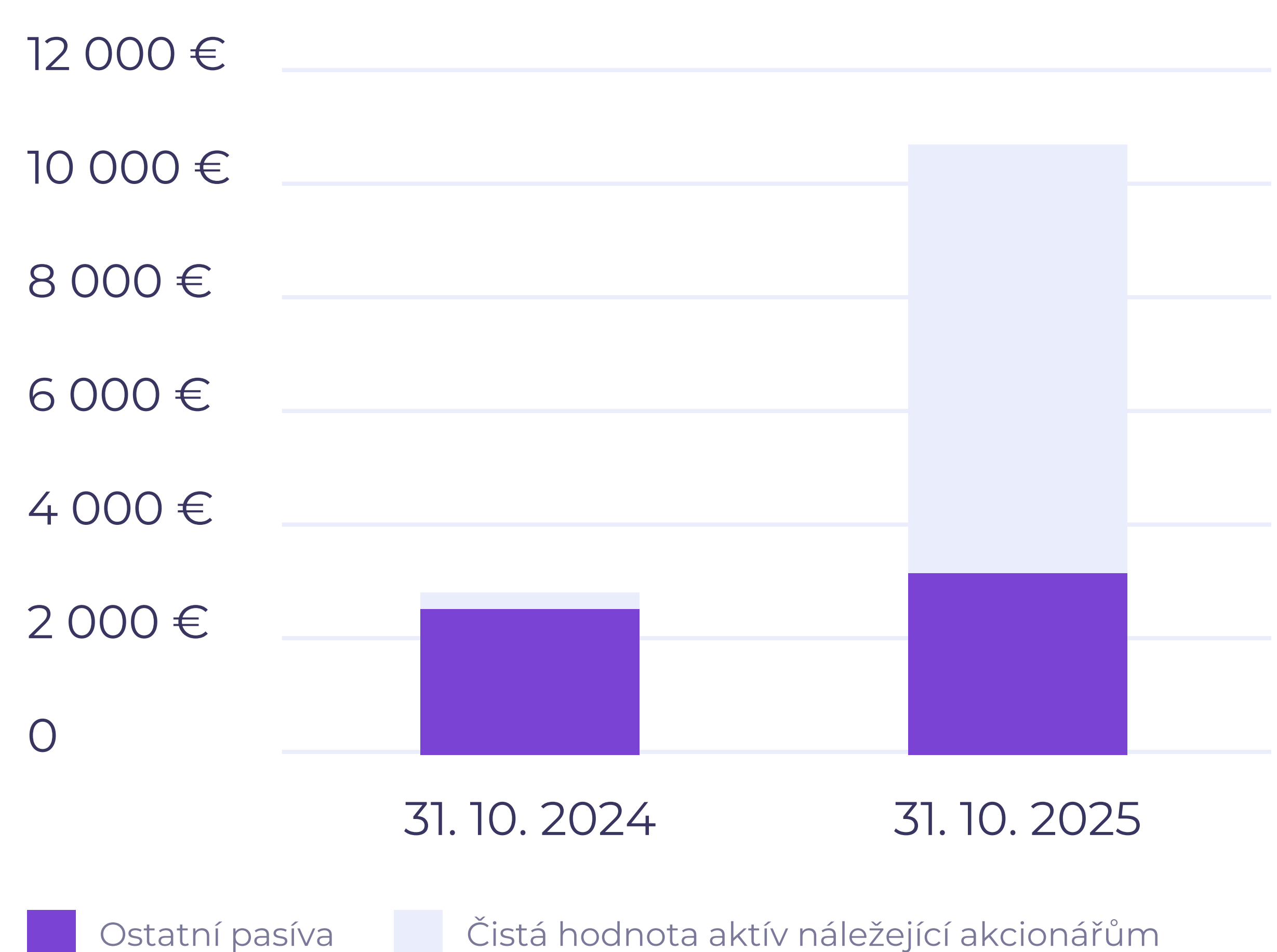


PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 324 tis. EUR jsou tvořena zejména následujícími položkami:

- I ostatní pasiva ve výši 3 004 tis. EUR
- I čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií ve výši 7 320 tis. EUR.

STRUKTURA PASIV V TIS. EUR



STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA: Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 100 EUR. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 100 EUR.

PASIVA: Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 100 EUR jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 100 EUR. Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem ve výši 100 EUR.

VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Ve výhledu na rok 2026 se Fond plánuje zaměřit na identifikaci dalších vhodných investičních příležitostí, především v lokalitách v blízkosti středisek skupiny Tatry Mountain Resorts. Cílem je postupné rozšiřování a doplňování stávající infrastruktury, která podporuje dlouhodobou udržitelnost a kvalitu poskytovaných služeb. Při posuzování nových investic bude Fond nadále klást důraz na vysoký standard aktiv, jejich provozní efektivitu a soulad s dlouhodobou investiční strategií Fondu.

Název	Obchodní firma:	Gopass Property SICAV a.s.
Identifikační údaje	IČO:	210 01 987
	DIČ:	CZ21001987
Sídlo	Ulice:	Sokolovská 700/113a
	Obec:	Praha 8
	PSČ:	186 00
Vznik:	Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 10. 4. 2025, resp. změnou stanov společnosti GOPASS Property, osoba rizikového kapitálu, a.s., a byl zapsán do obchodního rejstříku a do seznamu vedeného ČNB dne 30. 4. 2025. Před tímto datem byla společnost ve formě akciové společnosti s odlišným předmětem podnikání. Právní forma Fondu je akciová společnost. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou https://www.amista.cz/gopass. Fond je investičním fondem s právní osobností, jehož statutárním orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 30. 4. 2025.	
Zapisovaný základní kapitál:		100 €; splaceno 100 %
Akcie	Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:	100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (zakladatelské akcie)
	Akcie k investiční části majetku Fondu:	2 066 366 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy IA C)
		11 150 695 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy IA CZK)
		3 963 768 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy IA EUR)
Čistý obchodní majetek Fondu	Neinvestiční části fondu:	100 €
	Investiční části Fondu:	7 320 €

Orgány Fondu	Představenstvo:	AMISTA investiční společnost, a.s. (od 30. 4. 2025) IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
	Zastoupení právnické osoby:	Ing. Michal Kusák, Ph.D. (od 30.4.2025 do 1.10.2025) pověřený zmocněnec
		Ing. Petr Janoušek (od 1. 10. 2025) pověřený zmocněnec

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsouli zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada	Předseda dozorčí rady:	Igor Rattaj (od 30. 4. 2025) narozen: 2. 1. 1971
	Člen dozorčí rady:	Martin Duch (od 30. 4. 2025) narozen: 14. 8. 1989
	Člen dozorčí rady:	Jitka Fatková (od 30. 4. 2025) narozen: 17. 7. 1976
	Člen dozorčí rady:	Zuzana Ištvánfiiová (od 30. 4. 2025) narozen: 11. 3. 1983
	Člen dozorčí rady:	Čeněk Jílek (od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025) narozen: 10. 2. 1977
	Člen dozorčí rady:	Igor Rattaj (od 15. 12. 2023 do 6. 12. 2024) narozen: 2. 1. 1971
	Člen dozorčí rady:	Jakub Frackowiak (od 7. 6. 2024 do 30. 4. 2025) narozen: 21. 10. 1978

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří až pěti členů volených valnou hromadou.

ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Změna obchodní firmy	GOPASS Property a.s.	(od 15. 12. 2023 do 1. 1. 2025)
	GOPASS Property, osoba rizikového kapitálu, a.s.	(od 1. 1. 2025 do 30. 4. 2025)
	Gopass Property SICAV a.s.	(od 30. 4. 2025)
Změna sídla	Komořanská 326/63, Modřany, 143 00 Praha 4	(od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025)
	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	(od 30. 4. 2025)
Změna předmětu podnikání	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	(od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025)
	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činností živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4 živnostenského zákona	(od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025)
	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech	(od 30. 4. 2025)
Změna statutárního orgánu představenstva:	GOPASS SE, člen představenstva IČO: 171 07 148	(od 15. 12. 2023 do 6. 12. 2024)
	Igor Rattaj, člen představenstva Narozen: 2. 1. 1971	(od 6. 12. 2024 do 30. 4. 2025)
	Martin Duch, člen představenstva Narozen: 14. 8. 1989	(od 6. 12. 2024 do 30. 4. 2025)
	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 210 01 987	(od 30. 4. 2025)
Změna způsobu jednání	Společnost zastupuje člen představenstva samostatně	(od 15. 12. 2023 do 6. 12. 2024)
	Společnost zastupuje každý člen představenstva samostatně	(od 6. 12. 2024 do 30. 4. 2025)
	Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce	(od 30. 4. 2025)

Změna členů dozorčí rady	Čeněk Jílek, člen dozorčí rady Narozen: 10. 2. 1977	od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025)
	Igor Rattaj, člen dozorčí rady Narozen: 2. 1. 1971	(od 15. 12. 2023 do 6. 12. 2024)
	Jakub Frackowiak, člen dozorčí rady Narozen 21. 10. 1978	od 7. 6. 2024 do 30. 4. 2025)
	Zuzana Ištvánfiová, člen dozorčí rady Narozena: 11. 3. 1983	(od 6. 12. 2024)
	Igor Rattaj, předseda dozorčí rady Narozen: 2. 1. 1971	(od 30. 4. 2025)
	Martin Duch, člen dozorčí rady Narozen: 14. 8. 1989	(od 30. 4. 2025)
	Jitka Fatková, člen dozorčí rady Narozena: 17. 7. 1976	(od 30. 4. 2025)
Změna počtu akcií	10 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě Manažerské akcie. Akcie jsou převoditelné jenom se souhlasem představenstva	(od 7. 6. 2024 do 30. 4. 2025)
	100 ks kusová akcie na jméno v zaknihované podobě zakladatelské akcie Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva	(od 30. 4. 2025)
Změna základního kapitálu	110 000,- €	(od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025)
	100,- €	(od 30. 4. 2025)

ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/650.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních

investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

PORTFOLIO MANAŽER

Radim Vitner

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s., a Královský pivovar Krušovice a.s.

Ing. Robert Mocek

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer, kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. eur a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s., jako kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s., na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Sídlo: IČO:	Československá obchodní banka, a.s. Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57 000 01 350	(od 30. 4. 2025)
--	--	------------------

ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VE SMYSLU NAŘÍZENÍ

Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS jsou odměňováni ze strany AMISTA IS v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti AMISTA IS a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob AMISTA IS jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků AMISTA IS a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob AMISTA IS nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá AMISTA IS k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 59 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 70 713 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 58 835 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 11 878 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0 Kč. Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 19 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 34 733 tis. Kč.

IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke Dni ocenění je z 76,6 % tvořen pohledávkami za nebankovními subjekty, z 16,3 % pohledávkami za bankami, z 6,8 % účastmi s podstatným vlivem a dále z 0,3 % pohledávky za akcionáři.

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

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní informace.

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

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 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 (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- I ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- I Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- I Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 10. 2025
Fondový kapitál Fondu (EUR):	100
Počet emitovaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	100
Počet odkoupených zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	X
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	1,0000

Jedná se o první účetní období Fondu, a proto není uvedeno srovnání fondového kapitálu na jednu akcii s předešlými obdobími.

VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE TŘÍDY IA CZK

Třída IA CZK	31. 10. 2025
Fondový kapitál (EUR):	483 064,69
Počet emitovaných investičních akcií v Účetním období (ks):	11 150 695
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	X
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	11 150 695
Fondový kapitál na 1 akcii (CZK):	1,0542

VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE TŘÍDY IA EUR

Třída IA EUR	31. 10. 2025
Fondový kapitál (EUR):	4 708 906,2
Počet emitovaných investičních akcií v Účetním období (ks):	3 963 768
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	X
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	3 963 768
Fondový kapitál na 1 akcii (EUR):	1,1879

VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE TŘÍDY IA C

Třída IA C	31. 10. 2025
Fondový kapitál (EUR):	2 127 454
Počet emitovaných investičních akcií v Účetním období (ks):	2 066 366
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	X
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	2 066 366
Fondový kapitál na 1 akcii (EUR):	1,0295

INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

Dne 30. 7. 2025 došlo k aktualizaci statutu - úpravě výstupních poplatků (upravena doba podání žádosti a s tím související výstupní poplatek) a úpravě výpočtu výkonnostní odměny.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky se dne 8. 1. 2026 uskutečnila valná hromada, která schválila záměr zaknihovat emise investičních akcií třídy IA EUR (ISIN: CZ1005201051) a investičních akcií IA C (ISIN: CZ1005201069) u společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., sídlem Rybná 14, 110 05 Praha 1. Dále valná hromada schválila záměr podání žádosti o přijetí všech doposud emitovaných kusů investičních akcií Fondu, konkrétně akcií třídy EUR a akcií třídy C k obchodování na evropském regulovaném trhu, a to Burze cenných papírů Praha a.s., a vzala na vědomí, že všechny v budoucnu emitované akcie těchto tříd budou taktéž přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V období po skončení účetního období (31. 10. 2025) zaznamenala společnost mimořádně dynamický rozvoj, který se projevil především ve výrazném nárůstu čisté hodnoty aktiv (NAV). Tento trend byl podpořen důvěrou investorů a přílivem nového kapitálu napříč všemi měnovými složkami portfolia.

V prvních třech měsících nového období jsme zaznamenali silný příliv kapitálu, díky němuž se čistá hodnota aktiv (NAV) z nových emisí oproti rozvahovému dni více než zdvojnásobila. Tento nárůst o více než 100 % potvrzuje vysokou atraktivitu naší strategie a poskytuje společnosti silnou základnu pro budoucí investiční aktivity.

STŘET ZÁJMŮ

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

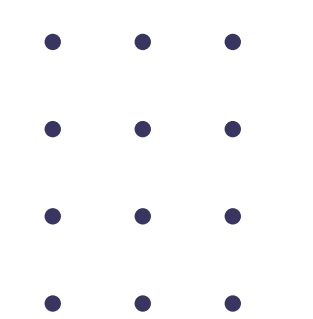
KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tis. EUR. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH



Fond	Gopass Property SICAV a.s., IČO: 210 01 987, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28554
Účetní období	Období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025

ÚVOD

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

STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

OVLÁDANÁ OSOBA

Název	Obchodní firma:	Gopass Property SICAV a.s.
Sídlo	Ulice:	Sokolovská 700/113a
	Obec:	Praha 8 – Karlín
	PSČ:	186 00
	IČO	210 01 987

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 28554

OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Jméno:	Igor Rattaj
Bydliště:	Ulice: Demänovská Dolina 166 Obec: Demänovská Dolina, Slovenská republika PSČ: 031 01
Dat. nar.:	2. 1. 1971

(dále jen „**Ovládající osoba**“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, když podíl ovládající osoby činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Název společnosti	IČO	Sídlo
GOPASS Property SK s.r.o.	56 120 010	Bernolákova 1054/14, Liptovský Mikuláš 031 01, SR
prostřednictvím Gopass Property SICAV a.s.		
GOPASS PROPERTY PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	9372750877	ul. Salmopolska 61, 43-370 Szczyrk, Polská republika
prostřednictvím Gopass Property SICAV a.s.		

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti GOPASS Property SK s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Gopass Property SICAV a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti GOPASS PROPERTY PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ a to prostřednictvím společnosti Gopass Property SICAV a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl ve společnosti.

ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je obchodní společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na investice do aktiv nemovité povahy.

ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období: Žádné.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích: Žádné.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

- Smlouva o úvěru k 29. 10. 2024 (Gopass Property SICAV a.s. a Gopass Property SK s.r.o.)
- Smlouva o úvěru k 20. 3.2023 a dodatek smlouvě o úvěru k 30. 9. 2024 (Gopass Property SICAV a.s. a GOPASS PROPERTY PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ)

POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi Ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍ ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro Ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 31. 1. 2026



Gopass Property SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva,
Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Účetní jednotka:	Gopass Property SICAV a.s.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
IČO:	210 01 987
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky:	27. 2. 2026

AKTIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	443
Pohledávky za nebankovními subjekty	7 907	1 928
Účasti s rozhodujícím vlivem	706	345
Ostatní aktiva	28	0
Aktiva celkem	10 324	2 716

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Ostatní pasiva	3 004	2 571
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	7 320	145
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 324	2 716

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 10. 2025

Tis. EUR	Od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025	Od 1. 1. 2024. do 31. 10. 2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	339	49
Výnosy z akcií a podílů	39	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-28	3
Správní náklady	-107	-3
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	243	49
Daň z příjmu	-27	-10
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	216	38

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA ROK 2025

Tis. EUR	31. 10. 2024	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	31. 10. 2025
Základní kapitál	110	0	0	-110	0
Kapitálové fondy	-4	79	0	2	77
Investiční akcie	0	6 528	-8	108	6 628
Oceňovací rozdíly	0	360	0	0	360
Nerozdělený zisk	1	38	0	0	39
Zisk běžného období	38	216	-38	0	216
Celkem	145	7 221	-46	0	7 320

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 10. 2025

PRO ÚČELY ÚČETNÍ ZÁVĚRKY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ
POJMY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Gopass Property SICAV a.s., IČO: 210 01 987, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28554
Účetní období	Období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025

PRO ÚČELY ÚČETNÍ ZÁVĚRKY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ
PRÁVNÍ PŘEDPISY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

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

VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 10. 4. 2025, resp. změnou stanov společnosti GOPASS Property, osoba rizikového kapitálu, a.s., a byl zapsán do obchodního rejstříku a do seznamu vedeného ČNB dne 30. 4. 2025. Před tímto datem byla společnost ve formě akciové společnosti s odlišným předmětem podnikání.

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je od 1. 5. 2025 společnost Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 00. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky Fondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

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

Akcie: 100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (zakladatelské akcie)

Čistý obchodní majetek: 7 320 tis. EUR

Předmět podnikání Fondu: Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB.

Sídlo Fondu		Sokolovská 700/113a Praha 8 PSČ 186 00 Česká republika
Identifikační údaje	IČO: DIČ:	210 01 987 CZ21001987
Orgány Fondu	Představenstvo:	AMISTA investiční společnost, a.s. (od 30. 4. 2025) IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
	Zastoupení právnícké osoby:	Ing. Michal Kusák, Ph.D. (od 30.4.2025 do 1.10. 2025) pověřený zmocněnec Ing. Petr Janoušek (od 1. 10. 2025) pověřený zmocněnec

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada	Předseda dozorčí rady:	Igor Rattaj (od 15.12.2023 do 6.12.2024 a od 30.4.2025) narozen: 2. 1. 1971
	Člen dozorčí rady:	Martin Duch (od 30. 4. 2025) narozen: 14. 8. 1989
	Člen dozorčí rady:	Jitka Fatková (od 30. 4. 2025) narozen: 17. 7. 1976
	Člen dozorčí rady:	Zuzana Ištvánfiiová (od 30. 4. 2025) narozen: 11. 3. 1983
	Člen dozorčí rady:	Čeněk Jílek (od 15. 12. 2023 do 30. 4. 2025) narozen: 10. 2. 1977
	Člen dozorčí rady:	Jakub Frackowiak (od 7. 6. 2024 do 30. 4. 2025) narozen: 21. 10. 1978

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří až pěti členů volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

V obchodním rejstříku došlo ke změně názvu společnosti z GOPASS Property a.s. na GOPASS Property, osoba rizikového kapitálu, a.s. (1. 1. 2025) a na Gopass Property SICAV a.s. (30. 4. 2025). Dále byly zapsány změny v osobách vykonávající funkci členů představenstva a dozorčí rady. K 30. 4. 2025 byl zapsán předmět činnosti Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytnutých půjček.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

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.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. říjen 2025. Běžné účetní období je od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025. Všechny uvedené údaje jsou v tisících EUR, není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka společnosti 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 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 v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Fondu.

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. FINANČNÍ AKTIVA A FINANČNÍ ZÁVAZKY

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 vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn 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.

Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) 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, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním 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 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 finanční aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv spolu s Fondem a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření FVOCI.

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 může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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 zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

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 užitky 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.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užitky 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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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.

Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

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.

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.

Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia. Fond o znehodnocení neúčtuje.

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 určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), 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 („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Fond účtuje o provozních závazcích v reálné hodnotě.

C. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- úvěry a půjčky povinně oceněné 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.

D. OSTATNÍ AKTIVA A OSTATNÍ PASIVA

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

E. ZÁKLADNÍ KAPITÁL FONDU

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

Základní kapitál je zcela splacen. Došlo k upsání základního kapitálu ve výši 100 EUR. Dne 30. 4. 2025 bylo do obchodního rejstříku zapsáno 100 ks zakladatelských akcií. Počet zakladatelských akcií se v průběhu účetního období nezměnil a k datu sestavení účetní závěrky zůstává ve výši 100 ks. Z uvedeného vyplývá, že fondový kapitál na 1 akcii je 1,000 EUR.

F. FUNKČNÍ MĚNA A PŘEPOČTY CIZÍ MĚNY

Fond si stanovil jako funkční měnu EUR.

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají pevným kurzem České národní banky k prvnímu dni účetního období.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

G. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň

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

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.

H. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

I. POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu 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.

DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

J. 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. Žádné opravy zásadních chyb v průběhu roku 2024 nenastaly.

K. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ A JEJICH DOPAD

Od 1. 11. 2024 Fond začal aplikovat funkční měnu EUR, tzn. zůstatky k 31. 10. 2024 v CZK byly přepočteny kurzem k 31. 10. 2024. Zároveň Fond začala aplikovat vyhlášku 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. Tyto změny neměly však významný dopad na vykázané hodnoty v účetních výkazech.

POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

POHLEDÁVKY ZA BANKAMI DLE DRUHU

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Běžné účty u bank	1 683	443
Celkem	1 683	443

KLASIFIKACE POHLEDÁVEK ZA BANKAMI DLE OCEŇOVACÍCH KATEGORIÍ

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1 683	443
Čistá účetní hodnota	1 683	443

Všechny pohledávky za bankami k 31. 10. 2025 i k 31. 10. 2024 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY DLE DRUHU

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Poskytnuté půjčky	7 907	1 927
Celkem	7 907	1 927

KLASIFIKACE POHLEDÁVEK ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY DLE OCEŇOVACÍCH KATEGORIÍ

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	7 907	1 927
Čistá účetní hodnota	7 907	1 927

Všechny pohledávky za bankami k 31. 10. 2025 i k 31. 10. 2024 jsou oceněné v reálné hodnotě do výkazu zisků a ztrát (FVTPL) dle IFRS 9.

ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM DLE DRUHU

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Podíly v ovládaných společnostech	706	345
Celkem	706	345

ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM DLE OCEŇOVACÍCH KATEGORIÍ

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVOCI)	706	345
Čistá účetní hodnota	706	345

Účasti s rozhodujícím vlivem k 31. 10. 2025 i k 31. 10. 2024 jsou oceněné v reálné hodnotě do vlastního kapitálu (FVOCI) dle IFRS 9.

OSTATNÍ AKTIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Pohledávky za akcionáře	28	0

OSTATNÍ PASIVA

OSTATNÍ PASIVA DLE DRUHU

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Vklady investorů	2 916	0
Ostatní závazky	60	10
Závazky vůči akcionářům	28	0
Celkem	3 004	10

KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM DLE OCEŇOVACÍCH KATEGORIÍ

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	2 976	10
Čistá účetní hodnota	2 976	10

Všechny závazky vůči bankám k 31. 10. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

ÚČASTI S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Název společnosti	IČO	Sídlo
GOPASS Property SK s.r.o.	56 120 010	Bernolákova 1054/14, Liptovský Mikuláš 031 01, SR
prostřednictvím Gopass Property SICAV a.s.		
GOPASS PROPERTY PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	9372750877	ul. Salmopolska 61, 43-370 Szczyrk, Polská republika
prostřednictvím Gopass Property SICAV a.s.		

tis. EUR	IČO: 56 120 010	IČO: 937 275 0877
Podíl v %	100	100
Aktiva celkem	418	743
Vlastní kapitál	247	117
Základní kapitál a kapit. fondy	5	81
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	0
Fondy ze zisku	0	0
Nerozdělený zisk minulých let	0	0
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
Zisk (+)/Ztráta (-) běžného roku	242	36
Dividenda	0	0

ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál je zcela splacen. Došlo k upsání základního kapitálu o ve výši 110 000 EUR dne 15. 12. 2023 (1 000 ks akcií po 110 EUR). K 30. 4. 2025 se 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě měnily na 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v zaknihované podobě.

K 30. 4. 2025 se 900 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě štěpily na 9 000 zakladatelských kusových akcií a tyto se měnily 9 000 ks investičních kusových akcií tř. IA EUR v zaknihované podobě.

K 30. 4. 2025 se 10 000 ks manažerských kusových akcií na jméno v listinné podobě štěpily na 80 000 ks manažerských kusových akcií a tyto se měnily na 80 000 ks investičních kusových akcií třídy IA EUR v zaknihované podobě.

Zbývající část základního kapitálu byla převedena do ostatních kapitálových fondů.

SPRÁVNÍ NÁKLADY

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Administrátor fondu	63	0
Depozitář	9	0
Účetnictví, audit, ,poradenství	32	0
Ostatní	3	3
Celkem	107	3

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Společnost vykazuje splatnou daň z příjmů ve výši 27 tis. EUR. Pro účtování odložené daně není žádný titul.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Tis. EUR	-	31. 10. 2025	-	31. 10. 2024
Spřízněná osoba	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
GOPASS Property SK s.r.o.	0	0	38	0
CENTRAL JASNÁ Property, a. s.	7 284	0	288	0
Celkem	7 284	0	326	0

KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

Tis. EUR	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	0	1 683
Pohledávky za nebankovními subjekty	7 907	0	7 907
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	706	706
Ostatní aktiva	28	0	28
Celkem aktiva	9 618	706	10 324
Ostatní pasiva	3 004	0	3 004
Celkem závazky	3 004	0	3 004

FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie

řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

k 31. 10. 2025 tis. EUR	Do 3 měs	1- 5 let.	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	0	0	1 683
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	7 907	0	7 907
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	706	706
Ostatní aktiva	28	0	0	28
Celkem aktiva	1 711	7 907	706	10 324

Ostatní pasiva	28	0	2 975	3004
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	60	0	7 260	7 320
Celkem pasiva	88	0	10 236	10 324
Gap	1 623	7 907	-9 530	0
Kumulativní gap	1 623	9 530	0	0

Úrokové riziko

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V závěru roku 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Expozice k měnovému riziku

Tis. EUR	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 613	70	1 683
Pohledávky za nebankovními subjekty	7 907	0	7 907
Účasti s rozhodujícím vlivem	706	0	706
Ostatní aktiva	28	0	28
Celkem aktiva	10 254	70	10 324

Tis. EUR	EUR	CZK	Celkem
Ostatní pasiva	2 564	440	3 004
Čistá hodnota aktiv připadající akcionářům	7 279	41	7 320
Celkem pasiva	9 843	481	10 324
Čistá devizová pozice	411	411	0

Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

Tis. EUR	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	0	1 683
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	7 907	7 907
Účasti s podstatným vlivem	0	706	706
Ostatní aktiva	0	28	28
Celkem aktiva	1 683	8 641	10 324
Ostatní pasiva	0	3 004	3 004
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	0	7 320	7 320
Celkem pasiva	0	10 324	10 324

Politické riziko

Politické a geopolitické riziko je spojeno zejména s pokračujícím válečným konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Významným faktorem nejistoty je rovněž vývoj hospodářské a obchodní politiky Spojených států amerických, který může ovlivňovat volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, měnové kurzy a ceny energií. Dopady těchto faktorů se mohou projevit zejména prostřednictvím tržních podmínek a tím ovlivnit hodnotu aktiv Fondu.

Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Za enviromentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a investiční strategii Fondu.

REÁLNÁ HODNOTA

„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.

Oceňovací metody

Účetní jednotka 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 zahrnuje všechny z faktorů, 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.

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.

Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;

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.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Tis. EUR	-	-	31. 10. 2025
Finanční aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	1 683	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	7 907
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	706
Ostatní aktiva	0	28	0
Finanční závazky	0	0	0
Ostatní pasiva	0	3 004	0

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

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 technicky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí 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.

V případě pohledávek s kratší splatností než 1 rok je za reálnou hodnotu těchto pohledávek považována jejich účetní (naběhlá) hodnota.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní finanční závazky

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 technicky nebo vstupů.

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:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 10. 2025	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorova- telné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozo- rovatelného vstupu
Úvěr společnosti CENTRAL JASNÁ Property, a. s.	7 284 tis. EUR	Model DCF	Diskontní míra	7,99 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila
Zápůjčka společnosti GOPASS PROPERTY PL Sp. z o.o.*	623 tis. EUR	Účetní (naběhlá) hodnota	-	-	-
100 % obchodní podíl ve společnosti Gopass Property SK s.r.o.	278 tis. EUR	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí vlastněných společností Gopass Property SK s.r.o.	151 tis. EUR	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitostí zvýšila
100 % obchodní podíl ve společnosti GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	428 tis. EUR	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí vlastněných společností GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	1 040 tis. EUR	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitostí zvýšila

* Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu a přiměřeně možné zvýšení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke snížení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond 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 reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů k 31. 10. 2025:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Úvěr společnosti CENTRAL JASNÁ Property, a. s.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty úvěru o 1,9 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke snížení reálné hodnoty úvěru o 1,8 %
100 % obchodní podíl ve společnosti Gopass Property SK s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 2,4 %	Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 2,4 %
100 % obchodní podíl ve společnosti GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,0 %	Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,0 %

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

Tis. EUR	-	-	31. 10. 2025
-	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodují cím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1. 11. 2024	1 127	345	1 472
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-

Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	360	360
Přírůstky	7 285	-	7 285
Splacení	-505	-	-505
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 31. 10. 2025	7 907	706	8 613

PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických, která může mít zásadní vliv na vývoj mezinárodních vztahů, volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, dodavatelské řetězce, cenový vývoj komodit a energií apod. Změny v americké administrativě, prioritách zahraniční politiky či přístupu k mezinárodním závazkům tedy představují další významné riziko.

Ostatní

V první polovině roku 2025 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně ve zmíněném období došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 50 bazických bodů, aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 3,50 %. Průměrná roční inflace v roce 2025 činila 2,5 %, přičemž i nadále je inflační cíl České národní banky stanoven na 2 %.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP v roce 2025 vzrostlo o 2,5 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, což se projevilo i růstem hlavních indexů, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 16 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 19 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy, se ke konci roku 2025 nachází v prostředí postupně se stabilizující inflace, kdy mezinárodní instituce očekávají její další pokles díky slábnoucí poptávce a nižším cenám energií. Současně se prohlubuje trend uvolňování měnové politiky, přičemž Evropská centrální banka již v roce 2025 přistoupila ke snižování sazeb a indikovala probíhající dezinflační proces. V tomto prostředí tak trhy vstupují do období nižších úrokových sazeb a stabilizující makroekonomiky, byť s přetrvávající nejistotou ohledně globálního růstu a obchodních podmínek.

Následné události:

V roce 2026 se očekává pokračování postupného ožívání české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací.

Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

Z pohledu domácností by měly reálné mzdy po několika letech poklesů dále růst a podporovat spotřebitelskou poptávku. Navzdory tomu zůstane chování spotřebitelů opatrnější, a to kvůli doznívající nejistotě ohledně geopolitických rizik, vývoje cen energií a očekávanému růstu některých životních nákladů. Trh práce by měl zůstat napjatý, s pokračujícím nedostatkem pracovní síly v řadě odvětví a tlakem na růst mezd. V mezinárodním prostředí bude rok 2026 poznamenán zvýšenou mírou ekonomické i politické nejistoty. Zásadním faktorem bude vývoj obchodní politiky Spojených států amerických, kde se očekává pokračování protekcionistických tendencí a případné zavádění nových celních opatření, což může mít dopad na evropské exportéry i globální dodavatelské řetězce. Nadále přetrvává riziko spojené s geopolitickými konflikty, zejména ve východní Evropě a na Blízkém východě, které mohou způsobovat kolísání cen energií a surovin.

Rok 2026 by měl být charakterizován spíše stabilizací a postupným hospodářským růstem, i když současně lze očekávat přetrvávání určitých strukturálních výzev a zvýšené geopolitické nejistoty. Další ekonomický vývoj České republiky bude pravděpodobně záviset na její schopnosti efektivně se adaptovat na nové technologické a energetické podmínky a zároveň si udržet makroekonomickou stabilitu v dynamickém a globálně turbulentním prostředí.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky se dne 8. 1. 2026 uskutečnila valná hromada, která schválila záměr zaknihovat emise investičních akcií třídy IA EUR (ISIN: CZ1005201051) a investičních akcií IA C (ISIN: CZ1005201069) u společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., sídlem Rybná 14, 110 05 Praha 1. Dále valná hromada schválila záměr podání žádosti o přijetí všech doposud emitovaných kusů investičních akcií fondu, konkrétně akcií třídy EUR a akcií třídy C k obchodování na evropském regulovaném trhu, a to Burze cenných papírů Praha a.s., a vzala na vědomí, že všechny v budoucnu emitované akcie těchto tříd budou taktéž přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V období po skončení účetního období (31. 10. 2025) zaznamenala společnost mimořádně dynamický rozvoj, který se projevil především ve výrazném nárůstu čisté hodnoty aktiv (NAV). Tento trend byl podpořen důvěrou investorů a přílivem nového kapitálu napříč všemi měnovými složkami portfolia.

V prvních třech měsících nového období jsme zaznamenali silný příliv kapitálu, díky němuž se čistá hodnota aktiv (NAV) z nových emisí oproti rozvahovému dni více než zdvojnásobila. Tento nárůst o více než 100 % potvrzuje vysokou atraktivitu naší strategie a poskytuje společnosti silnou základnu pro budoucí investiční aktivity.

V Praze dne 27. 2. 2026



Gopass Property SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva,
Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU ROZVAHA K 31. 10. 2025

AKTIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	443
Pohledávky za nebankovními subjekty	7 907	1 928
Účasti s podstatným vlivem	706	345
Ostatní aktiva	28	0
Aktiva celkem	10 324	2 716

PASIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Ostatní pasiva	3 004	2 571
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	7 320	145
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 324	2 716

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 10. 2025

Tis. EUR	Od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025	Od 1. 1. 2024. do 31. 10. 2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	339	49
Výnosy z akcií a podílů	39	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-28	3
Správní náklady	-107	-3
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	243	49
Daň z příjmu	-27	-10
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	216	38

FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ROZVAHA K 31. 10. 2025

AKTIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Pohledávky	0	110
Aktiva celkem	0	110

Položka Pohledávky ve výši 110 tis. EUR k 31. 10. 2024 představuje půjčku poskytnutou neinvestiční částí fondu investiční části fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Závazky vůči nebankovním subjektům. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena a nemá vliv na celkovou finanční situaci fondu.

PASIVA

Tis. EUR	31. 10. 2025	31. 10. 2024
Základní kapitál	0	110
Pasiva celkem	0	110

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 10. 2025

Tis. EUR	Od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025	Od 1. 1. 2024. do 31. 10. 2024
Výnosy z investičního majetku	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	0

Gopass PROPERTY





Grant Thornton

Gopass Property SICAV a.s.

ZPRÁVA

O AUDITU
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. ŘÍJNU 2025



O B S A H

- **Výroční zpráva**
- **Rozvaha (balance) k 31.10.2025**
- **Výkaz zisku a ztráty za období od 01.11.2024 do 31.10.2025**
- **Přehled o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za období od 01.11.2024 do 31.10.2025**
- **Příloha v účetní závěrce**
- **Zpráva nezávislého auditora**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro akcionáře společnosti

Gopass Property SICAV a.s.

Sídlo společnosti: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 210 019 87

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Gopass Property SICAV a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů s bilanční sumou 10 324 tis. EUR a ziskem ve výši 216 tis. EUR. Tato účetní závěrka se skládá z rozvahy k 31.10.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií, za rok končící 31.10.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.10.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.10.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, 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.

Jiné skutečnosti

V letošním roce se jedná o první povinný audit společnosti.

Odpovědnost představenstva (dále jen „statutární orgán Společnosti“) a dozorčí rady 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 Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost.

Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- 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 Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 orgán Společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. února 2026



Grant Thornton Audit s.r.o.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Evidenční číslo oprávnění 603



Ing. Klára Honzíková

Auditor, evidenční číslo oprávnění 2268