

Výroční zpráva

2025

Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond

za období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025



Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Podfondu a skupiny.....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2025.....	14
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025.....	16
Zpráva auditora.....	42

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, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Luxent Fund SICAV a.s., IČO: 225 54 467, se sídlem Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29470
Podfond	Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, NID: 75165473
Účetní období	Období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 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.

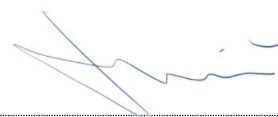
Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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 Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 24. 4. 2026



Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Mgr. Jiří Frankič
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Luxent Fund SICAV a.s., IČO: 225 54 467, se sídlem Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29470
Podfond	Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, NID: 75165473
Účetní období	Období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V Účetním období se Podfond zaměřil ve své činnosti na investice do oblasti nemovitostí a audiovizuální tvorby. V Účetním období byly dokončeny vybrané investice do rezidenčních a ubytovacích nemovitostí a současně byla realizována akvizice autorských práv k audiovizuálnímu dílu.

Dále pokračovaly investiční práce na přípravě a realizaci nemovitostních projektů, které tvoří dlouhodobou součást investiční strategie Podfondu.

Celkový objem investic realizovaných v Účetním období se pohyboval v řádu desítek až stovek milionů Kč.

Společnosti, v nichž má Podfond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a přispívaly ke zhodnocování peněžních prostředků investorů Podfondu v souladu s jeho investiční strategií.

Autorská práva na film Bastardi: Gde Majer – Kupní cena práv byla 3 000 000,- Kč. V polovině roku 2026 bude spuštěna distribuce filmu. V následujících 5 letech se očekává zhodnocení investice 88 %.

Hotel Sokolská, Praha 2 – Kupní cena této nemovitosti činila 105 milionů Kč. Objekt se stal součástí portfolia fondu ve druhé polovině roku 2025 a celková hodnota nemovitých aktiv fondu díky tomu na konci roku 2025 přesáhla 100 milionů Kč. V období od března 2026 do ledna 2027 proběhne kompletní rekonstrukce. Preferovanou exit strategií je následný prodej celé nemovitosti jednomu investorovi včetně dlouhodobé nájemní smlouvy s hotelovým operátorem, což zvyšuje atraktivitu projektu i jeho prodejní cenu. Dle kalkulace byla stanoven zisk projektu ve výši 31 % p. a. oproti equity fondu.

Bytová jednotka, Kolín – Z důvodu efektivní práce s volnými prostředky fondu byla do portfolia pořízena bytová jednotka v Kolíně. V roce 2025 byla realizována velká část rekonstrukce a jednotka prodána v únoru 2026. Volné prostředky tak byly zhodnoceny v průběhu doby, kdy byla plánována jejich investice do akvizice bytových domů na Praze 2. Dle kalkulace byla stanoven zisk projektu ve výši 13 % p. a. oproti equity fondu.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a úplný obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond

nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

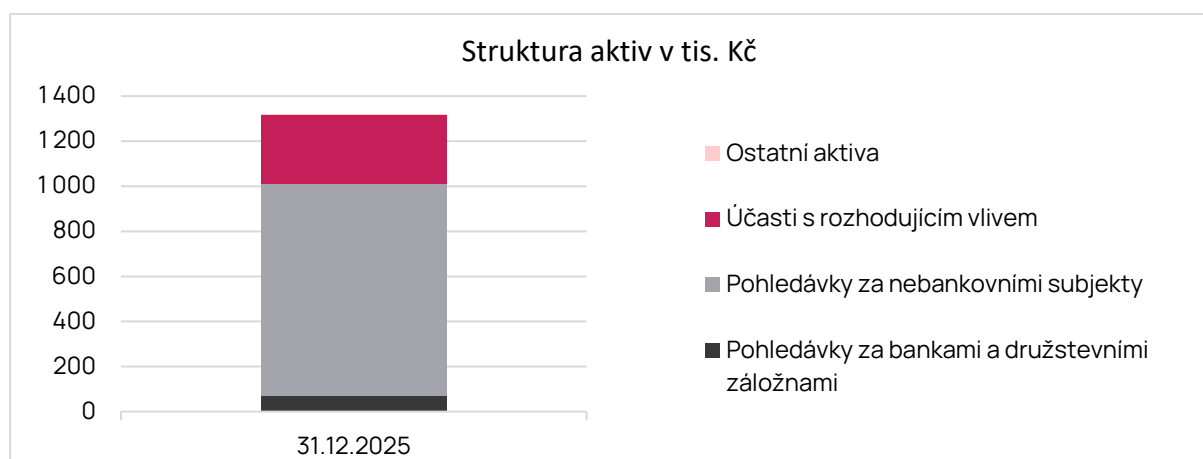
Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -637 tis. Kč před zdaněním.

1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

Portfolio Podfondu je financováno z 94,56 % čistou hodnotou aktiv náležející akcionářům. Z 5,38 % je majetek Podfondu kryt krátkodobými cizími zdroji (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

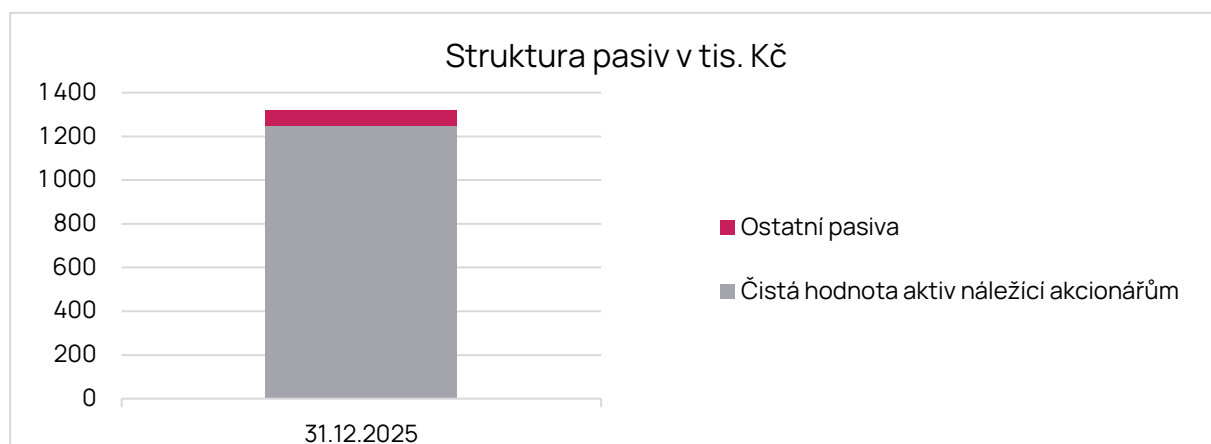
AKTIVA

Podfond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 132 001 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 93 963 tis. Kč, majetkovými účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 30 786 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 7 092 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 160 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Podfondu jsou ve výši 132 001 tis. Kč a jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležící akcionářům ve výši 124 814 tis. Kč a dále ostatními pasivy (především dohadné účty a závazky vůči akcionářům z titulu emise) v celkové výši 7 187 tis. Kč.



2. Výhled na následující období

Fond vstupuje do roku 2026 s jasně definovaným portfoliem potvrzených projektů. K dnešnímu dni má podepsané Letters of Intent u tří nových projektů, u nichž se celkové akviziční náklady pohybují na úrovni 200 milionů Kč, projektové náklady včetně rekonstrukce přesahují 300 milionů Kč a očekávané prodejní ceny činí více než 600 milionů Kč.

REKONSTRUKCE HOTELU SOKOLSKÁ - V období od března 2026 do ledna 2027 proběhne kompletní rekonstrukce hotelové nemovitosti v ulici Sokolská na Praze 2. Preferovanou exit strategií je následný prodej celé nemovitosti jednomu investorovi včetně dlouhodobé nájemní smlouvy s hotelovým operátorem. Uzavření stabilního nájemního vztahu má potenciál dále zvýšit atraktivitu projektu, a tím i jeho prodejní cenu.

PRODEJ BYTOVÉ JEDNOTKY PRAHA 4 - Fond pořídil luxusní bytovou jednotku za výhodných podmínek. Před plánovaným prodejem je nutné provést pouze drobné opravy a generální úklid. Cílem fondu je realizovat exit této investice do poloviny roku 2026.

REKONSTRUKCE KANCELÁŘSKÝCH BUDOV PRAHA 2 - Dvě akvírované kancelářské budovy na Praze 2 byly historicky využívány jako bytové domy. Strategií fondu je změna užívání zpět na rezidenční bydlení a následná rekonstrukce objektů s rozdělením na jednotlivé bytové jednotky. Rekonstrukce obou projektů je plánována přibližně na 12 měsíců, přičemž prodej jednotlivých bytů bude probíhat postupně.

DEVELOPERSKÝ PROJEKT BENEŠOVSKO - Fond je v současnosti ve fázi due diligence projektu bytového domu v obci na Benešovsku. Projekt bude pořízen ve fázi vydaného stavebního povolení. V roce 2026 proběhnou především přípravné a zemní práce.

DALŠÍ PLÁNOVANÉ AKVIZICE - Fond aktivně jedná o dalších investičních příležitostech. Mezi zvažované projekty patří například developerský projekt v Mělníku, činžovní dům na Praze 1, zámek na Plzeňsku, komerční zóna Praha – východ nebo bytový dům v Hradci Králové. Standardně fond screenuje a v pipeline drží nižší desítky projektů, z nichž vybrané budou v průběhu roku 2026 postoupeny do fáze due diligence.

Profil Podfondu a skupiny

1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: **Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond**

Identifikační údaje:

NID: 75165473

DIČ: CZ687435832

Sídlo:

Ulice: **Pařížská 205/23,**

Obec: **Praha 1 – Josefov**

PSČ: **110 00**

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 12. 2. 2025 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29470 dne 12. 2. 2025. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 3. 2. 2025.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. 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: Versute investiční společnost, a.s., Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 087 87 131.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 12. 2. 2025 rozhodnutím správní rady Fondu, která zároveň vypracovala a schválila statut tohoto podfondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou ke dni 12. 2. 2025.

Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie): 102 848 595 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy E (investiční akcie): 604 530 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie): 10 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 124 814 tis. Kč

Orgány Fondu

Statutární orgán–Správní rada

Člen správní rady: **Versute investiční společnost, a.s.** (od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025)

IČO: 087 87 131

Sídlo: Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Luděk Palata, pověřený zmocněnec**

(od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025)

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

Správní rada je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Správní rada se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondu. Správní rada mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Správní rada disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec správní rady disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond Versute investiční společnost, a.s.

Versute investiční společnost, a.s. vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2022/051008/CNB/570 ze dne 25. 5. 2022, jež nabylo právní moci dne 10. 6. 2022.

Versute investiční společnost, a.s. 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).

Versute investiční společnost, a.s. vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu zakladatelskou/investiční akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování zakladatelských/investičních 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

Portfolio manažer

Bohumil Pavlica

narozen: 1975

vzdělání: Univerzita J. A. Komenského

Bohumil Pavlica je zaměstnán ve společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2022. Před příchodem do Versute IS pracoval 18 let ve společnosti BH Securities a.s. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech IPB, a.s., ČSOB, a.s. a Patria Finance, a.s.

Portfolio manažer

Ing. Martin Vácha

narozen: 1998

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze, Ing. Masarykova Univerzita, Bc.

Martin Vácha je zaměstnán ve společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer od 1. 3. 2025. Před příchodem do Versute IS pracoval pro CzechTrade v Chicagu, USA a dále pro společnosti Zaslát.cz a Parcelshop Ltd.

Portfolio manažer

Ing. Jan Němeček

narozen: 1982

vzdělání: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

Jan Němeček je zaměstnán ve společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer od 1. 6. 2025. Před příchodem do Versute IS pracoval 15,5 roku ve společnosti BH Securities a.s. na pozici Senior Equity Trader.

4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma:

CYRRUS, a. s.

(od 12. 2. 2025)

Sídlo:

Veveří 3163/111, Brno – Žabovřesky, PSČ 616 00

IČO:

639 07 020

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Podfond neměl hlavního podpůrce.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Versute investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu (Podfondu).

Fond nevyplatil z majetku Podfondu v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Významnou část aktiv tvoří poskytnuté úvěry ve výši 93 963 tis. Kč (71,18 %), dále majetkové účasti ve výši 30 786 tis. Kč. (23,32 %) a peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 7 092 tis. Kč (5,37 %).

Tis. Kč	Reálná hodnota	Procentuální podíl na aktivech Fondu (%)
Pohledávka k běžným účtům u UniCredit Bank a.s.	7 092	5,37 %
Poskytnutý úvěr LFS Project 01, s.r.o.	85 009	64,40 %
Poskytnutý úvěr LFS Project 02, s.r.o.	4 330	3,28 %
Poskytnutý úvěr Luxent Capital Funds, s.r.o.	4 624	3,50 %
100% podíl LFS Project 01, s.r.o.	25 942	19,65 %
100% podíl LFS Project 02, s.r.o.	1 843	1,40 %
100% podíl LFS Project 03, s.r.o.	3 001	2,27 %

9. 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

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

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztazích

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

Podfond 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:**

Podfond 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 Podfond 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 klasifikovala 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 Podfond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- 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).
- 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. Podfond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Podfondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách Versute investiční společnost, a.s.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

13. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč):	124 814
Fondový kapitál, třída A	100 601
Fondový kapitál, třída E	14 392
Fondový kapitál, třída Z	9 821
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	113 453 125
Počet emitovaných investičních akcií třídy A	102 848 595
Počet emitovaných investičních akcií třídy E	604 530
Počet emitovaných investičních akcií třídy Z	10 000 000
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč):	0,9781
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy E (Kč):	0,9818
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):	0,9821

14. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám

- 1. 4. 2025 změna v parametrech investičních akcií podfondu;
- 9. 7. 2025 změna v parametrech investičních akcií podfondu, upřesněno a prodlouženo časové omezení pro vydávání investičních akcií, změna investičního horizontu investora;
- 1. 9. 2025 změna oceňovacího období, změny v parametrech investičních akcií podfondu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V tomto období nedošlo k žádným významným skutečnostem.

17. 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.

18. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. 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.

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní jednotka: Luxent
Fund SICAV nemovitostní
podfond, NID: 75165473

Sídlo: Pařížská 205/23,
110 00 Praha 1

Předmět podnikání: činnost
fondu kvalifikovaných
investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 24. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	12. 2. 2025	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	7 092	0
	z toho: a) splatné na požádání	4	7 092	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	93 963	0
	z toho: b) ostatní pohledávky	5	93 963	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	30 786	0
11	Ostatní aktiva	7	160	0
Aktiva celkem			132 001	0

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	12. 2. 2025	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	8	7 187	0
Cizí zdroje celkem			7 187	0
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům		9	124 814	0
Pasiva celkem			132 001	0

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025
Podrozvahová aktiva		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11 132 001

Výkaz zisku a ztráty od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	2025
5	Náklady na poplatky a provize	12 -37
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13 1575
	V tom d) ostatní	13 1575
9	Správní náklady	14 -2 175
	z toho b) ostatní správní náklady	14 -2 175
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10 -637
23	Daň z příjmů	15 0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	10 -637

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 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, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Luxent Fund SICAV a.s., IČO: 225 54 467, se sídlem Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 29470
Podfond	Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, NID: 75165473
Účetní období	Období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 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 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	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, NID: 75165473 (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, IČO: 225 54 467, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen dne 12. 2. 2025 rozhodnutím představenstva fondu kvalifikovaných investorů Luxent Fund SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 12. 2. 2025. Byl založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován Versute investiční společnost, a.s., která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku v Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je Versute investiční společnost, a.s.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost CYRRUS, a.s. se sídlem Veverí 3163/111, Brno – Žabovřesky, PSČ 616 00, IČO: 639 07 020. 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 Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena AMISTA IS z majetku Podfondu. 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 Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie třídy A (investiční akcie): 102 848 595 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy E (investiční akcie): 604 530 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie): 10 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Forma zaknihovaný cenný papír na jméno.

Předmět podnikání Podfondu

Předmět podnikání je činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF, vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2025/017026/CNB/650 ze dne 13. 2. 2025, jež nabylo právní moci dne 12. 2. 2025.

Sídlo Podfondu

Pařížská 205/23

Praha 1

PSČ: 110 00, Česká republika

Identifikační údaje

NID: 75165473

IČO Fondu: 225 54 467

Orgány Podfondu

Statutární orgán-Správní rada

Člen správní rady: **Versute investiční společnost, a.s.** (od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025)

IČO: 087 87 131

Sídlo: Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Luděk Palata, pověřený zmocněnec**

(od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025)

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

Správní rada je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Správní rada se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondu. Správní rada mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Správní rada disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec správní rady disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond se v souladu se svou strategií zaměřuje na investice do veřejně obchodovaných cenných papírů, se kterými se obchoduje na regulovaných trzích. Všechny investice byly realizovány z vlastních zdrojů Podfondu.

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. Aktiva a závazky Fondu jsou oceňovány v reálné hodnotě s výjimkou vybraných finančních nástrojů, které jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

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. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. 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 výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

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 Podfondu.

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 uskutečnění 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).

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

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

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („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 prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

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 užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

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

Finanční závazky

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

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, Podfond 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.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložkami 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. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem a s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účást s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládnutí jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účást ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

F. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

G. Přepočet cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočet provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přečtením 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.

H. 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.

I. Spřízněné strany

Podfond 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 ovládním 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 první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod čtvrtou nebo pátou odrážku 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.

J. Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32. V případě, že tyto nástroje splňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, pak jsou tyto nástroje klasifikovány v rámci vlastního kapitálu. Vydané investiční akcie Fondu nesplňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B a tudíž tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům“.

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

Součástí této položky rozvahy jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, nerozdělený zisk/ztráta minulých období, zisk/ztráta běžného období a hodnota vydaných a odkoupených investičních akcií.

K. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

L. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

M. 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.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

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

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

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025
Běžné účty u bank	7 092
Celkem	7 092

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	7 092
Čistá účetní hodnota	7 092

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

tis. Kč	31. 12. 2025
Poskytnutý úvěr LFS Project 01, s.r.o.	85 009
Poskytnutý úvěr LFS Project 02, s.r.o.	4 330
Poskytnutý úvěr Luxent Capital Funds, s.r.o.	4 624
Čistá účetní hodnota	93 963

Během účetního období byly poskytnuty úvěry v celkové výši 93 963 tis. Kč, z toho naběhlé úroky jsou ve výši 1 361 tis. Kč.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty:

Dlužník	Datum poskytnuti	Datum splatnosti	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Zůstatek jistiny k 31. 12. 2025	Naběhlé příslušenství k 31. 12. 2025
			tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
LFS Project 01, s.r.o.	23.06.2025	31. 12. 2026	84 000	84 000	84 000	1 009
LFS Project 02, s.r.o.	06.10.2025	31. 12. 2026	4 199	4 199	4 199	129
Luxent Capital Funds, s.r.o.	30.07.2025	31. 12. 2026	4 400	4 400	4 400	223

6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Reálná hodnota
K 31. 12. 2025			tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
LFS Project 01, s.r.o.	Palackého 740/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa vlastního majetku	1	100 %	1	28 000	25 942
LFS Project 02, s.r.o.	Palackého 740/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa vlastního majetku	1	100 %	1	1 400	1 843
LFS Project 03, s.r.o.	Palackého 740/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa vlastního majetku	1	100 %	1	3 000	3 001

V roce 2025 proběhly tři nákupy majetkových účastí, a to 100% podíl LFS Project 01, s.r.o., 100% podíl LFS Project 02, s.r.o. a 100% podíl LFS Project 03, s.r.o.

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. 100% podíl ve společnosti LFS Project 01, s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2025 ve výši 25 942 tis. Kč, oceňovací rozdíl činí -2 059 tis. Kč. 100% podíl ve společnosti LFS Project 02, s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2025 ve

výši 1 843 tis. Kč, oceňovací rozdíl činí 442 tis. Kč. 100% podíl ve společnosti LFS Project 03, s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2025 ve výši 3 001 tis. Kč a nevznikl žádný oceňovací rozdíl.

Účetní jednotka se rozhodla účasti s rozhodujícím vlivem účtovat a oceňovat v souladu s IFRS 9 a neodvolatelně rozhodla tyto účasti označit jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) z důvodu klasifikace finančního nástroje jako kapitálový nástroj, přičemž není tento nástroj držen k obchodování.

7. Ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2025
Ostatní pohledávky	136
Poskytnuté ostatní zálohy	24
Celkem	160

Ostatní aktiva tvoří ostatní pohledávky ve výši 136 tis. Kč, které představují pohledávku z přijatého dobropisu a poskytnutou zálohu na audit ve výši 24 tis. Kč.

8. Ostatní pasiva

Tis. Kč	31. 12. 2025
Dohadné účty pasivní	427
Závazky vůči akcionářům z titulu emise	6 760
Celkem	7 187

Dohadné položky se skládají z dohadu na audit, depozitářských služeb, služeb za obhospodařování fondu, daňového poradenství a ostatních služeb.

9. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2025 ze 102 848 595 ks investičních akcií třídy A, ze 604 530 ks investičních akcií třídy E a z 10 000 000 ks investičních akcií třídy Z. Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. V čistých aktivech Fondu 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. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investičních akcií jsou prodávány akcionářům na základě měsíčně stanovované hodnoty investiční akcie.

A. Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

Investiční středisko

V ks	Třída A	Třída E	Třída Z
Zůstatek k 12. 2. 2025	0	0	0
Vydané během roku 2025	102 848 595	604 530	10 000 000
Odkoupené během roku 2025	0	0	0

Zůstatek k 31. 12. 2025	102 848 595	604 530	10 000 000
-------------------------	-------------	---------	------------

Přehled o změnách čistých aktiv náležející akcionářům za účetní období

Tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/ztráta za aktuální účetní období	Celkem
Zůstatek k 12. 02. 2025	0	0	0	0	0
Třída A	102 4180	-1 303	0	-513	100 601
Třída E	14 651	-187	0	-74	14 392
Třída Z	9 999	-127	0	-50	9 821
Zůstatek celkem k 31. 12. 2025	127 068	-1 617	0	-637	124 814

10. Zisk nebo ztráta za účetní období

Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje vypořádat ztrátu za rok 2025 ve výši 637 tis. Kč následujícím způsobem:

- Ztráta bude pravděpodobně převedena na účet Neuhrazená ztráta z minulý let

11. Hodnoty předané k obhospodařování

Tis. Kč	31. 12. 2025
Hodnoty předané k obhospodařování – aktiva	132 001
Celkem	132 001

12. Náklady na poplatky a provize

Poplatky a provize zahrnují:

Tis. Kč	2025
Bankovní poplatky CZK	-37
Náklady na poplatky a provize celkem	-37

13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

A. Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

Tis. Kč	2025
Kurzové rozdíly z bankovní účtu	-102
Kurzové rozdíly ze spotových operací	-109
Kurzové rozdíly z termínovaných vkladů	286
Kurzové rozdíly z emise třídy E	-17

Kurzové rozdíly z třídy E	153
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	1 361
Výnosy z přecenění úvěrů	3
Celkem	1 575

14. Správní náklady

Tis. Kč	2025
Náklady na obhospodařování	-831
Náklady na depozitáře	-381
Náklady na audit	-121
Náklady na administraci	-667
Náklady na znalecké posudky	-98
Účetní a daňové poradenství	-33
Ostatní správní náklady	-44
Celkem	-2 175

Podfond neměl v roce 2025 žádné zaměstnance. Ostatní správní náklady se skládají především z poplatků za služby FATCA, GATCA a poplatků za přidělení LEI, ISIN. Veškeré správní náklady jsou v CZK.

15. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	2025
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-637
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Podfondu nevznikla v roce 2025 daňová povinnost.

B. Odložený daňový závazek

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani odložený daňový závazek.

16. Náklady a výnosy rozdělené podle geografické oblasti

Tis. Kč	Česká republika
31. 12. 2025	
Náklady na poplatky a provize	-37
Zisk z finančních operací	1 575
Správní náklady	-2 175

17. Transakce se spřízněnými osobami

Ve sledovaném období nebyly realizovány transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

18. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč		31. 12. 2025					
	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	7 092	0	0	0	7 092
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	93 963	0	0	0	93 963
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	0	30 786	0	30 786
11	Ostatní aktiva	7	160	0	0	0	160
Finanční aktiva celkem			101 215	0	30 786	0	132 001

Tis. Kč		31. 12. 2025					
	Bod	Ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem	
4	Ostatní pasiva	8	7 187	0	0	0	7 187
Finanční závazky celkem			7 187	0	0	0	7 187

19. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu 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 rozříděna 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 Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných

investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, 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 Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu 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 Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu 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 Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond 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 Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

K 31. prosinci 2025	Do 3	Od 3 měs. do	Od 1 roku	Nad 5	Bez	Celkem
Tis. Kč	més.	1 roku	do 5 let	let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	7 092	0	0	0	0	7 092
z toho: splatné na požádání	7 092	0	0	0	0	7 092
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	93 963	0	0	93 963
V tom: b) ostatní pohledávky	0	0	93 963	0	0	93 963
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	30 786	30 786
Ostatní aktiva	160	0	0	0	0	160
Celkem aktiva	7 252	0	93 963	0	30 786	132 001
Ostatní pasiva	7 187	0	0	0	0	7 187
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	0	124 814	0	0	0	124 814

Celkem pasiva	7 187	124 814	0	0	0	132 001
Gap	65	-124 814	93 963	0	30 786	0
Kumulativní gap	65	-124 749	-30 786	-30 786	0	0

Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu 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 Podfond 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 Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu 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.

Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu k 31. 12. 2025

Tis. Kč	k 31. prosinci 2025		
	Do 3 měs.	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	7 092	0	7 092
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	93 963	93 963
Celkem	7 092	93 963	101 055
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	70,92	939,63	1010,55

V roce 2025 se úroková citlivost pasiv shoduje s tabulkou, kde je uvedena doba splatnosti jednotlivých pasiv s výjimkou položek Ostatní pasiva, které nejsou citlivé na změny úrokové míry.

Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond 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 Podfond 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 Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude

řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2025:

Tis. Kč	k 31. prosinci 2025		
	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	7 092	7 092
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	93 963	93 963
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	30 786	30 786
Ostatní aktiva	0	160	160
Celkem	0	132 001	132 001
Ostatní pasiva	0	7 187	7 187
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	14 392	110 422	124 814
Celkem	14 392	117 609	132 001
Čistá devizová pozice	-14 392	14 392	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-143,92	-	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 Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

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 Podfondu.

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. Přičemž je za environmentální riziko 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 Podfondu a zohledňována při nastavování investičních limitů a investiční strategie Podfondu.

20. 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 používá 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;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- 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. Kč	31. 12. 2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	7 092	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	93 963
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	30 786
Ostatní aktiva	0	160	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	0	7 252	0

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 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.

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. 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 úvěrů, u nichž se očekává plné splacení za méně než 1 rok (včetně) od data ocenění, je za reálnou hodnotu úvěru považována jejich 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 aktiva/pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných aktiv/závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva/závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky 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. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Pohledávky za nebankovními subjekty - LFS Project 01, s.r.o.*	2025: 85 009 tis. Kč	Naběhlá hodnota	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty - LFS Project 02, s.r.o.*	2025: 4 330 tis. Kč	Naběhlá hodnota	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty - Luxent Capital Funds, s.r.o.	2025: 4 624 tis. Kč	Naběhlá hodnota	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 01, s.r.o.*	2025: 25 942 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota vlastněné nemovitosti	2025: 107 797 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se hodnota vlastněné nemovitosti snížila
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 02, s.r.o.*	2025: 1 843 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota vlastněné nemovitosti	2025: 5 839 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se hodnota vlastněné nemovitosti snížila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 03, s.r.o.	2025: 3 001 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota vlastněného koprodukčního podílu	2025: 3 000 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se hodnota koprodukčního podílu snížila

* Pozn.: Přiměřeně možná změna reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo k inverzní změně reálné hodnoty příslušných majetkových účastí o stejnou absolutní hodnotu.

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metod či 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:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 01, s.r.o.	Zvýšení hodnoty vlastněné nemovitosti o 5 % by vedlo ke zvýšení hodnoty majetkové účasti o 18,6 %	Snížení hodnoty vlastněné nemovitosti o 5 % by vedlo ke snížení hodnoty majetkové účasti o 18,6 %
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 02, s.r.o.	Zvýšení hodnoty vlastněné nemovitosti o 5 % by vedlo ke zvýšení hodnoty majetkové účasti o 14,2 %	Snížení hodnoty vlastněné nemovitosti o 5 % by vedlo ke snížení hodnoty majetkové účasti o 14,2 %
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti LFS Project 03, s.r.o.	Zvýšení hodnoty vlastněného koprodukčního podílu o 5 % by vedlo ke zvýšení hodnoty majetkové účasti o 5,0 %	Snížení hodnoty vlastněného koprodukčního podílu o 5 % by vedlo ke snížení hodnoty majetkové účasti o 5,0 %

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč	31. 12. 2025		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 12. 2. 2025	0	0	0
Nákupy / poskytnutí úvěru	93 963	30 786	124 749

v Tis. Kč	31. 12. 2025		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Prodeje / splacení poskytnutého úvěru	0	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	0
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	93 963	30 786	124 749

21. 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 energii 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 ožívování 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, 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.

Koncem února roku 2026 došlo k eskalaci konfliktu na Blízkém východě, která přispěla ke zvýšení geopolitické nejistoty v globálním měřítku. Tato eskalace se promítla zejména do kolísání cen energií a vybraných komodit a zvýšila volatilitu na finančních trzích. Přestože přímý dopad těchto událostí na českou ekonomiku zatím zůstává omezený, nelze vyloučit nepřímé efekty prostřednictvím zahraničního obchodu, investiční aktivity a cenových tlaků, zejména v případě dalšího zhoršení geopolitické situace.

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.

22. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky.

V Praze dne 24. 4. 2026



Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Mgr. Jiří Frankič
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025
Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond se sídlem
Pařížská 205/23, Josefov, 11000 Praha 1, IČO 225 54 467 (ID 225 54 467)

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond k 31. 12. 2025, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 12. 2. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „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 Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, vytvořeného představenstvem společnosti Luxent Fund SICAV a.s., 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 Luxent Fund SICAV a.s. 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 Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti Luxent Fund SICAV a.s. povinno posoudit, zda je Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond schopen nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetrženého trvání a použití předpokladu nepřetrženého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo společnosti Luxent Fund SICAV a.s. plánuje zrušení Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na

tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem společnosti Luxent Fund SICAV a.s.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Luxent Fund SICAV a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem společnosti Luxent Fund SICAV a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond pokračovat v nepřetržitém trvání. 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 Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond nepřetržitě pokračovat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Luxent Fund SICAV nemovitostní podfond ztratí schopnost pokračovat v nepřetržitém trvání.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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


V Brně dne 24. 4. 2026

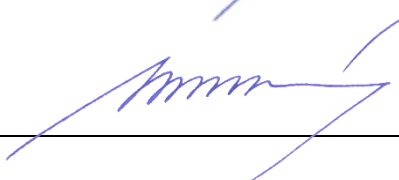
Kreston A&CE Audit, s.r.o.

Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno
Ev. č. opr. KA ČR 007
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský
Ev. č. opr. KA ČR 1276





Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

