

Výroční zpráva

2025

CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

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



Obsah

Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Fondu a skupiny	9
Zpráva o vztazích	15
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	19
Příloha účetní závěrky k 31.12.2025	21
Zpráva nezávislého auditora	46

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 177 35 033, se Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 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

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 27. 4. 2026



CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
Pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 177 35 033, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V průběhu roku 2025 Fond držel investice v korporátních dluhopisech financujících kancelářské a rezidenční stavby ve střední Evropě, realizovaných developmentem skupiny Corwin za účelem stabilního zhodnocování aktiv.

Hlavními aktivitami skupiny jsou výstavba a následný pronájem/prodej hotových nemovitostí, hlavně v regionu Bratislavského kraje, na západním Slovensku, ve Slovinsku a v Česku. Skupina disponuje zásobami v podobě bytových nemovitostí, které jsou následně prodávány jednotlivým zákazníkům, a kancelářskými komplexy, které jsou pronajímány firemním zákazníkům. Skupina je rozdělena do dvou hlavních segmentů – kancelářského, ve kterém společnosti pronajímají kancelářské komplexy, a rezidenčního, ve kterém společnosti prodávají zákazníkům bytové nemovitosti.

V průběhu roku 2025 skupina pokračovala v doprodeji produktů v úspěšných bratislavských projektech Guthaus, Einpark rezidence a Blumental rezidence a stejně tak v prvním dokončeném slovinském projektu Kvartet. Ve Slovinsku Skupina zároveň pokračovala ve výstavbě největšího a nejmodernější kancelářského komplexu v Lublani – Vilharia offices. Na českém trhu skupina zahájila výstavbu první fáze svého prvního projektu v Praze – Dvory.

1.1 Hospodaření fondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, včetně zprávy nezávislého auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 21 783 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména alikvótním úrokovým výnosem z dluhopisů držných fondem.

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

1.2 Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

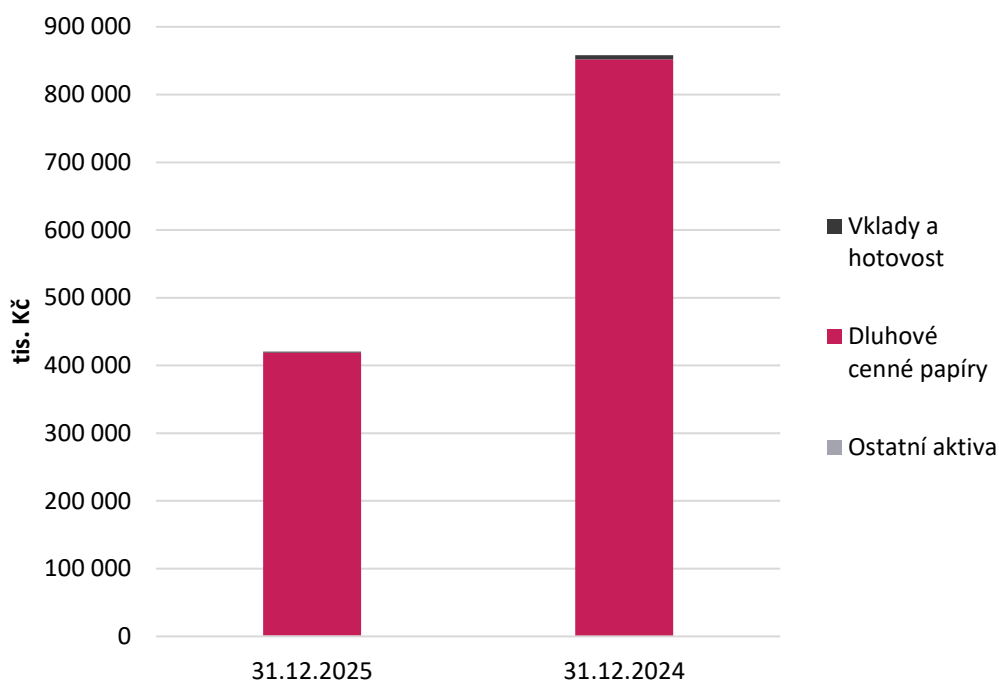
Portfolio Fondu je financováno z 99 % vlastními zdroji – čistou hodnotou aktiv náležející akcionářům a z 1 % cizími zdroji (zejména závazky k akcionářům a ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 420 461 tis. Kč. Ta jsou tvořena držnými dluhopisy ve výši 417 751 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 1 548 tis. Kč a ostatními aktivy 1 162 tis. Kč.

V předchozím účetním období vykázal fond celková aktiva 858 275 tis. Kč, která byla tvořena dluhopisy ve výši 851 159 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 6 304 tis. Kč a ostatními aktivy 812 tis. Kč.

Struktura aktiv

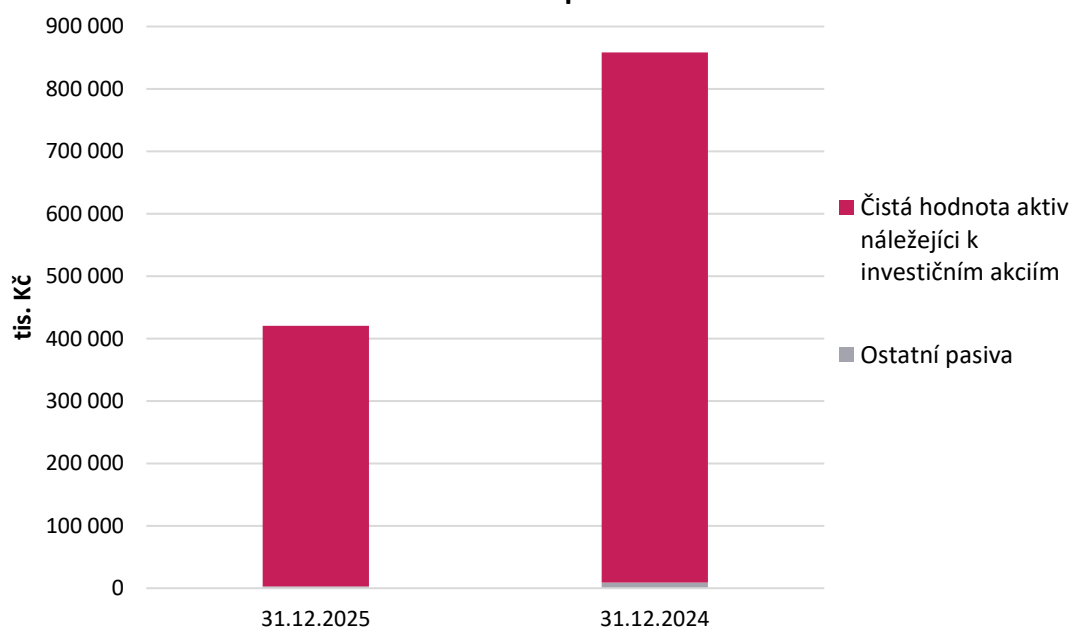


PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu jsou ve výši 420 461 tis. Kč jsou tvořena čistou hodnotou aktiv náležející akcionářům ve výši 417 413 tis. Kč a cizími zdroji ve formě ostatních pasiv v celkové výši 3 048 tis. Kč.

V předchozím účetním období vykázal fond celková pasiva ve výši 858 275 tis. Kč, která byla tvořena čistou hodnotou aktiv náležející akcionářům ve výši 849 232 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 9 043 tis. Kč.

Struktura pasiv



1.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu a skupiny

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze v neinvestiční části ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 tis. Kč, která jsou tvořena vkladem na bankovním účtu.

PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 1 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem.

2. Výhled na následující období

Skupina má dostatečné finanční zdroje na to, aby pokračovala ve svých obchodních operacích, včetně vyrovnání krátkodobých závazků. Vedení společností Skupiny pozitivně vnímá snižování úrokových sazeb v Evropě, což má pozitivní vliv na investiční aktivitu a oživující se poptávku po rezidenčních, ale i komerčních nemovitostech, a proto k datu zveřejnění této zprávy nevidí žádné zásadní problémy s pokračováním v poskytování služeb v budoucnosti. Skupina má stabilní finanční situaci, která umožňuje vyvážený přístup k výzvám a bude průběžně sledovat vývoj a přizpůsobovat své činnosti měnícím se tržním podmínkám.

Aktuálně Skupina pokračuje ve více projektech na uvedených trzích, přičemž uvedené projekty zabezpečují trvalý růst tržeb, stejně jako i kontinuitu pokračování podnikatelské činnosti Skupiny pro další období. Z tohoto důvodu, stejně jako i z makroekonomického pohledu vývoje na trhu nemovitostí, trhu práce a jiných makroekonomických ukazatelů aktuálně nevidíme významná rizika ohrožení Skupiny, stejně jako ohrožení hlavního cíle Fondu, kterým je dosahování stabilního zhodnocení aktiv investorů.

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od února 2026 také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

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

Ostatní

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

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

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

Následné události

V roce 2026 se očekává pokračování postupného oživování 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.

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.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: **CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.**
Identifikační údaje:
IČO: 177 35 033
DIČ: CZ17735033

Sídlo:
Ulice: Na Florenci 2116/15
Obec: Praha 1
PSČ: 110 00
Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 25. 10. 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. Zn. B 27746 dne 14. 11. 2022. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 4. 11. 2022.

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: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/corwin.

Fond je investičním fondem s právní osobností, jehož statutárním orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 4. 2014. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál: 1 000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:
1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:
14 163 887 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek
Neinvestiční části Fondu: 1 tis. Kč
Investiční části Fondu: 417 413 tis. Kč

Orgány Fondu

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	(od 14. 11. 2022)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Michal Kusák, Ph.D. , pověřený zmocněnec (od 14. 11. 2022 do 1. 10. 2025) Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 1. 10. 2025)

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	Ing. Danijel Vranješ Narozen: 9. října 1988 Vzdělání: vysokoškolské	(od 14. 11. 2022)
Člen dozorčí rady:	Ing. Róbert Mitterpach, MBA Narozen: 14. dubna 1989 Vzdělání: vysokoškolské	(od 14. 11. 2022)

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

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

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

V Účetním období došlo ke změně pověřených osob zastupujících při výkonu funkce statutárního orgánu, a to následně: Ing. Michal Kusák, Ph.D., vykonával funkci pověřeného zmocněnce od 14. 11. 2022 do 1. 10. 2025, přičemž od 1. 10. 2025 jej v této funkci nahradil Ing. Petr Janoušek.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS. AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

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

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

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

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

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

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

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

4. Údaje o depozitáři fondu

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a. s.

(od 21. 11. 2022)

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO:

000 01 35

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Majetek Investiční části Fondu přesahující 1 % hodnoty majetku fondu ke Dni ocenění je tvořen dluhopisy v reálné hodnotě ve výši 417 751tis. Kč.

Dluhopisy dle druhu

tis. Kč	ISIN	Požizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Kuponové dluhopisy-CFSRO-1-2022	SK4000022232	350 314	417 751
Čistá účetní hodnota			417 751

K 31. 12. 2025 držel fond celkem 71ks dluhopisů CFSRO-1-2022 v nominální hodnotě 200 000 EUR.

Jedná se se o dluhopisy emitované společností Corwin Finance s.r.o. s kuponem, nezajištěné, měna dluhopisů je EUR. Konečná splatnost dluhopisů CFSRO-1-2022 je 29.11.2027.

Celková reálná hodnota dluhopisů CFRO-1-2022 k 31. 12. 2025 je 417 751 tis. Kč.

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

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

10. Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

Veškeré údaje jsou uvedeny v příloze výroční zprávy, v kapitole 14. Správní náklady.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

12. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

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

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

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond 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 Fond 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. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

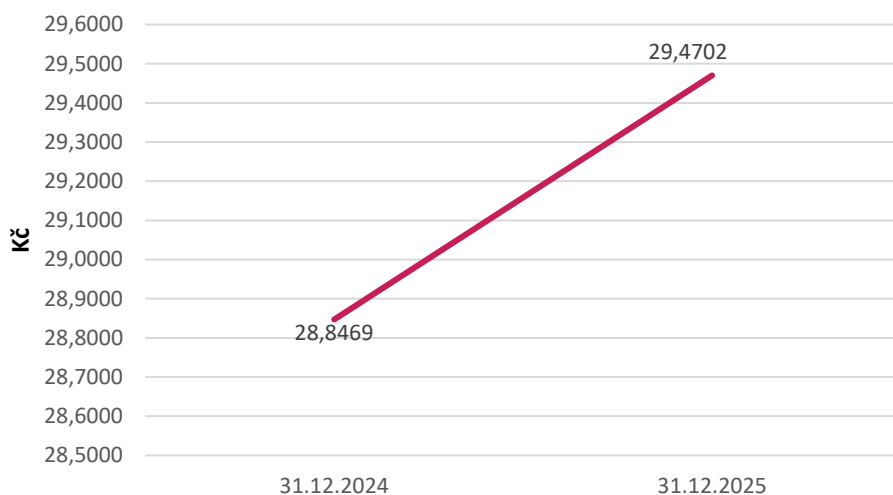
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

13. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	1 000	1 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií	0	0
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 000	1000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000

Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	417 412 640	849 232 579
Počet emitovaných investičních akcií	174 611	9 389 276
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	15 450 000	0
V oběhu ke konci Účetního období:	14 163 887	29 439 276
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	1,2155	1,1454
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	29,4702	28,8469

Fondový kapitál na 1 akcii



14. Informace o podstatných změnách statutu fondu

Dne 19. 8. 2025 došlo k aktualizaci statutu fondu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

17. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu 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.

Zpráva o vztazích

1. Úvod

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

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:
Obchodní firma: **CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.**
Sídlo:
Ulice: Na Florenci 2116/15
Obec: Nové Město, Praha 1
PSČ: 110 00
IČO: 177 35 033

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27746

(dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

Ovládající osoby

Statutárnímu orgánu Fondu je známo, že v Účetním období byla Ovládaná osoba nepřímo ovládána následujícími osobami:

Jakožto držitel akcií Fondu (zakladatelských a investičních) ke dni 31. 12. 2025 byly evidované tyto subjekty:

100 % zakladatelských akcií Fondu – Vision 2030 j. s. a., se sídlem Námestie Mateja Korvína 1 Bratislava – Staré Mesto 811 07, Slovenská republika, IČO: 53 317 602, zapsaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka č. 124/B. Společnost vlastní celkem 1 000 kusů zaknihovaných zakladatelských akcií emitovaných Fondem, čímž disponuje 1 000 hlasy z 1 000 hlasů na valné hromadě Fondu, a tedy výlučným hlasovacím právem.

Akcie společnosti Vision 2030 j. s. a. nejsou přijaté k obchodování na regulovaném trhu a akcionáři společnosti Vision 2030 j. s. a. jsou následující subjekty:

Jméno: Ing. Marián Hlavačka
Bydliště:
Ulice: Ladislava Dérera 2752/8
Obec: Bratislava – Nové Mesto
PSČ: 83101
Dat. Nar.: 18. 10. 1970

(dále jen „ovládající osoba“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto skutečný majitel společnosti Vision 2030 j. s. a., se sídlem Námestie Mateja Korvína 1 Bratislava – Staré Mesto 811 07, Slovenská republika, IČO: 53 317 602, jež vlastnila v Účetním období 100 % podíl na společnosti a vlastnila 100 % akcií ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl
MINERCO spol. s r.o.	31384684	Palisády 47, Bratislava 814 44	100 %
CORWIN j. s. a.	53317556	Námestie Mateja Korvína 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC Digama s.r.o.	54766338	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CC Fi s.r.o.	53961064	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC Héta s. r. o.	54765960	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC Chi s.r.o	53961650	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC Ksi s.r.o.	53764773	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC LAMBDA, s.r.o.	50574710	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CC Omikron s.r.o.	53724836	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CC Pi s.r.o	53764285	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	50 %
CC Private s.r.o.	53044614	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CC Ro s.r.o.	53764048	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC San s. r. o.	54766559	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
CC THETA, s.r.o.	50286421	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CORWIN CZ s.r.o.	14370964	Na Florenci 2116/15, Praha – Nové Město 110 00 Město, 11000, Česká republika	100 %
workin, s.r.o.	53960904	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	100 %
Flexi Office s.r.o.	52405869	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
GUTHAUS s.r.o.	50286480	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
Corwin Finance CZ s.r.o.	17904374	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
Lis Anker CZ s.r.o.	22056271	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
CG CZ SPV 1 s.r.o.	22062661	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
CG CZ SPV 2 s.r.o.	22062696	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
Dvory-OV, s.r.o.	24108910	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	35 %
Dvory-A2, s.r.o.	24109070	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	35 %
Nové Vysočany I, s.r.o.	19178212	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	35 %
Nové Vysočany II, s.r.o.	19178131	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	35 %
Nové Vysočany III, s.r.o.	17070414	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	35 %
Corwin Finance s.r.o.	46552243	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
WinBerg Development s.r.o.	17902428	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	50 %
Einpark Office, a.s.	51099055	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %

LAMBDA 2 s.r.o.	54765676	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
LAMBDA 3 s.r.o.	54765587	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	90 %
LAMBDA 4 s.r.o.	54765218	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
LAMBDA 5 s.r.o.	54765641	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
Lis Anker, s.r.o.	35834889	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
Corwin SK a.s.	45500126	Námestie Mateja Korvína 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CG SK SPV 1 s. r. o.	54765447	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CG SK SPV 2 s. r. o.	55918913	Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07	90 %
CG SI SPV 3 d.o.o.	9473408000	DUNAJSKA CESTA 155 - 1000 LJUBLJANA	45 %
CG SI SPV 4 d.o.o.	9608630000	DUNAJSKA CESTA 155 - 1000 LJUBLJANA	90 %
CG SI SPV 5 d.o.o.	9608699000	DUNAJSKA CESTA 155 - 1000 LJUBLJANA	45 %
CG SI SPV 6 d.o.o.	9714804000	DUNAJSKA CESTA 155 - 1000 LJUBLJANA	90 %
CG SI SPV 7 d.o.o.	9714545000	DUNAJSKA CESTA 155 - 1000 LJUBLJANA	90 %

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikateľského seskupení

Ovládaná osoba je obchodní spoločnosť, ktorou ovládajúca osoba založila a ktorá svou činnosť prevádza v súlade a rozsahu se schváleným Statutom a v súlade s predmetom podnikání vymezeným ve Stanovách spoločnosti.

4. Způsob a prostředky ovládní

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

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

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

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami, jelikož se jedná o první účetní období.

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

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

9. Prohlášení

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

V Praze dne 31. 3. 2026



CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.,
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
Pověřený zmocněnec

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

Investiční středisko

Podrozvahová aktiva Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
8 Hodnoty předané k obhospodařování	12	420 461	858 275

Neinvestiční středisko

Podrozvahová aktiva Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
8 Hodnoty předané k obhospodařování	12	1	1

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tis. Kč	Pozn.	1. 1. 2025 -31. 12. 2025			1. 1. 2024-31. 12. 2024		
		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční
5	Náklady na poplatky a provize	-14	-14	0	-10	-10	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	24 303	24 303	0	60 666	60 666	0
9	Správní náklady	-2 506	-2 506	0	-3 106	-3 106	0
	b) ostatní správní náklady	-2 506	-2 506	0	-3 106	-3 106	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	21 783	21 783	0	57 550	57 550	0
23	Daň z příjmů	-1 089	-1 089	0	-2 877	-2 877	0
24	Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	20 694	20 694	0	54 673	54 673	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	1	0	0	0	1
Změny v roce 2024	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	1	0	0	0	1
Změny v roce 2025	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	1	0	0	0	1

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, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 177 35 033, se Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27746
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 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 Fondu

CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., který je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu fondu.

Údaje o vzniku

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 25. 10. 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. Zn. B vložka 27746 dne 14. 11. 2022. Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 4.11.2022

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

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

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

Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu (zakladatelské akcie):

1 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie k Investiční části majetku Fondu (investiční akcie):

14 163 887 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí Č. J. 2022/116745/CNB/570 ze dne 7. 11. 2022.

Sídlo Fondu

Na Florenci 2116/15

Praha – Nové Město

PSČ 110 00 Česká republika

Identifikační údaje:

IČO: 177 35 033
DIČ: CZ17735033

Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 14. 11. 2022)
Sokolovská 700/113a
Praha 8, PSČ 186 00
IČO: 274 37 558

Zastoupení právnické osoby

Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec (od 14. 11. 2022 do 1. 10. 2025)
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025)

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Ing. Danijel Vranješ** (od 14. 11. 2022)
Narozen: 9. 10. 1988
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Róbert Mitterpach** (od 14. 11. 2022)
Narozen: 14. 4. 1989
Vzdělání: vysokoškolské

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

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

V Účetním období došlo ke změně pověřených osob zastupujících při výkonu funkce statutárního orgánu, a to následně: Ing. Michal Kusák, Ph.D., vykonával funkci pověřeného zmocněnce od 14. 11. 2022 do 1. 10. 2025, přičemž od 1. 10. 2025 jej v této funkci nahradil Ing. Petr Janoušek.

Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond investuje v souladu s vymezením tzv. Základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek

a úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem. V souladu s výše uvedeným investuje Fond zejména do korporátních dluhopisů financujících kancelářské a rezidenční stavby v České republice, na Slovensku a v regionu zemí střední a východní Evropy, realizovaných developmentem skupiny Corwin. Fond se řídí svým statutem.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „neinvestiční část Fondu“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a 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 standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů. Aktiva a závazky fondu jsou oceňovány v reálné 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 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Minulé období bylo prodloužené účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024.

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 Fondu.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu

k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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 datumy 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

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

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

Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

Od 14. 11. 2022 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

U kapitálových finančních nástrojů se 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 záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL);

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

D. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“,
- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu do zisku nebo ztráty (tj. vykázané ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. vykázano ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázané ve vlastním kapitálu. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce „Oceňovací rozdíly“ jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položkách rozvahy „Státní bez kupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování“ a „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- dluhové cenné papíry oceněné reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Pro dluhové cenné papíry oceňované ve FVOCI, zisky nebo ztráty jsou vykázané v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu, kromě následujícího, což je vykázano ve výkazu zisku a ztráty stejným způsobem jako finanční aktiva oceněná v naběhlé hodnotě:

- úrokových výnosů za pomoci efektivní úrokové míry,
- tvorby opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL) a jejího rozpuštění nebo použití,
- zisků a ztrát z kurzových rozdílů.

Pokud dluhový cenný papír oceněný ve FVOCI je odúčtován, pak kumulativní nerealizovaný zisk nebo ztráta do toho okamžiku vykázaný v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu jsou přeúčtovány z vlastního kapitálu a vykázané ve výkazu zisku a ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji majetkových cenných papírů v oceňovací kategorii FVOCI účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Při prodeji dluhových cenných papírů v oceňovací kategorii FVOCI účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně svých listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu do portfolia:

- cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- realizovatelných cenných papírů.

Prvotní zaúčtování

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny jsou též přímé transakční náklady s pořízením související, které jsou Účetní jednotce při prvotním zachycení známy, zejména poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

Cenné papíry jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Cena cenného papíru může být také určena na základě znaleckého posudku či diskontovaného cash flow.

Tržní a měnové přecenění realizovatelných cenných papírů a ostatních podílů probíhá rozvahově skrze vlastní kapitál. Tržní přecenění dluhových cenných papírů probíhá také rozvahově skrze vlastní kapitál, měnové přecenění dluhových cenných papírů je účtováno do výsledku hospodaření. Přecenění je upraveno o odloženou daň, která také vstupuje do rozvahy skrze vlastní kapitál. Úrokový výnos z dluhových cenných papírů vstupuje do výkazu zisku a ztráty.

Tržní a měnové přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. 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.

H. Přepočítání cizí měny

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

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

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

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

I. 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.

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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.

Dorovnávací daň

Fond není poplatníkem dorovnávací daně.

J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným 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 písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

K. Základní kapitál Fondu

Základní kapitál

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

L. Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející k investičním akciím“ 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.

M. 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“.

N. 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.

O. 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 Fondu.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané fondem se v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	1 548	6 304
Celkem	1 548	6 304

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31.12.2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	1	1
Celkem	1	1

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1 548	6 304
Čistá účetní hodnota	1 548	6 304

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1	1
Čistá účetní hodnota	1	1

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

5. Dluhové cenné papíry

Dluhopisy dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kuponové dluhopisy-CFSRO-1-2022	417 751	460 880
Kuponové dluhopisy-CFSRO-2-2023	0	390 278
Čistá účetní hodnota	417 751	851 158

K 31.12.2024 držel fond Kuponové dluhopisy CFSRO-1-2022 (80ks) a CFSRO-2-2023 (70ks).

Jedná se se o dluhopisy emitované společností Corwin Finance s.r.o. s kuponem, nezajištěné, měna dluhopisů je EUR. Konečná splatnost dluhopisů CFSRO-1-2022 byla 29.11.2027 a CFSRO-2-2023 16.10.2028.

V lednu 2025 došlo k předčasnému splacení 63ks dluhopisů CFSRO-2-2023.

V dubnu 2025 došlo k předčasnému splacení 7ks dluhopisů CFSRO-2-2023 a 9ks dluhopisů CFSRO-1-2022.

K 31. 12. 2025 držel fond celkem 71ks dluhopisů CFSRO-1-2022.

Celková reálná hodnota dluhopisů CFRO-1-2022 k 31. 12. 2025 je 417 751 tis. Kč.

Dluhopisy dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dluhové CP oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	417 751	851 158
Čistá účetní hodnota	417 751	851 158

6. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přeplatek DPPO	1 162	812
Celkem	1 162	812

Dohad na DPPO 2025 ve výši 1 089 tis. Kč byl započten se zaplacenými zálohami ve výši 2 251 tis., výsledná pohledávka z titulu DPPO 2025 je 1 162 tis. Kč.

V roce 2024 byly zálohy na DPPO 812 tis. Kč

7. Ostatní pasiva

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	126	128
Dohadné účty pasivní	497	3 878
Závazky vůči akcionářům	2 425	5 037
Celkem	3 048	9 043

Dohadné účty pasivní k 31.12.2025 jsou tvořeny zejména náklady daň, náklady na obhospodařování a audit.

Závazky vůči akcionářům představuje přijatá úhrada na emisi ve výši 100 tis EUR.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2024 byly tvořeny zejména náklady daň, náklady na obhospodařování a audit.

Závazky vůči akcionářům představovala přijatá úhrada na emisi ve výši 200 tis EUR.

8. Základní kapitál

Fond při založení vydal 1 000 ks zakladatelských akcií ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v listinné podobě. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč byl zcela splacen a je součástí neinvestičního střediska fondu.

Neinvestiční středisko

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Základní kapitál Fondu (Kč):	1000	1000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	1000	1000
Základní kapitál Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000

9. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležející k investičním akciím“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2025 ze 14 163 887 ks investičních akcií. 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 akcie je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investičních akcie jsou prodávány akcionářům na základě ročně stanovované hodnoty investiční akcie.

A. Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

Investiční středisko

V ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. 12. 2023	20 050 000
Vydané během roku 2024	9 389 276
Odkoupené během roku 2024	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	29 439 276
Vydané během roku 2025	174 611
Odkoupené během roku 2025	15 450 000
Zůstatek k 31. prosinci 2025	14 163 887

Přehled o změnách čistých aktiv náležející k investičnímu středisku za účetní období

Tis. Kč	Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům
Zůstatek k 31. 12. 2023	531 724
Třída A	531 724
Oceňovací rozdíly	
Třída A	0
Zisk/ztráta za aktuální účetní období	
Třída A	54 673
Kapitálové fondy	
Třída A	262 835
Zůstatek k 31. 12. 2024	849 232

Třída A	
Oceňovací rozdíly	0
Třída A	
Zisk/ztráta za aktuální účetní období	20 694
Třída A	
Kapitálové fondy	-452 513
Třída A	
Zůstatek k 31. 12. 2025	417 413

Změna čistých aktiv je tvořena ziskem ve výši 20 694tis. Kč a úbytkem kapitálových fondů (emitovaných akcií) ve výši 452 513 tis. Kč.

10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Zisk z přechodného účetního období ve výši 54 673 tis. Kč byl převeden do čisté hodnoty aktiv náležející akcionářům.

B. Použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Investiční středisko

Nejvyšší orgán navrhuje převést zisk za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 ve výši 20 694 tis. Kč do čisté hodnoty aktiv náležející akcionářům.

Neinvestiční středisko

Na neinvestičním středisku byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 0Kč.

11. Hodnoty předané k obhospodařování

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Hodnoty předané k obhospodařování	420 461	858 275
Celkem	420 461	858 275

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Hodnoty předané k obhospodařování	1	1
Celkem	1	1

12. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Poplatky a provize zahrnují:

Investiční středisko

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025	Od 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024
Bankovní poplatky	-14	-10

Účetní jednotka vykázala náklady na poplatky za rok 2025 ve výši 14 tis. Kč. Náklady byly tvořeny bankovními poplatky.

13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

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

Investiční středisko

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025	Od 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024
Kurzové rozdíly – ocenění na RH	-3 914	633
Alikvotní úrokové výnosy z dluhopisů	28 217	60 033
Celkem	24 303	60 666

Zisk z finančních operací představují alikvotní úrokové výnosy z dluhopisů a kurzové rozdíly z přecenění investičních akcií a dluhopisů.

B. Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

Investiční středisko

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025	Od 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024
Dluhopisy	11 321	74 553
Bankovní účty	-230	-70
Investiční akcie	13 212	-13 817
Celkem	24 303	60 666

Celkový zisk za rok 2025 je tvořen ziskem z dluhopisů ve výši 11 321 tis. Kč (zahrnuje alikvotní úrokový výnos 28 217 tis. Kč a kurzové rozdíly -16 896 tis. Kč), ztrátou z měnového přecenění bankovních účtů ve výši 230 tis. Kč a ziskem z přecenění investičních akcií ve výši 13 212 tis. Kč. K poklesu výnosů z prodeje dluhopisů oproti roku 2024 došlo z důvodu předčasného splacení 52% dluhopisů v průběhu roku a z důvodu vývoje měnového kurzu.

14. Správní náklady

Investiční středisko

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025	Od 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024
Náklady na administraci	908	1 112
Náklady na výkon funkce statutárního orgánu	382	592
Náklady na depozitáře	508	508
Náklady na audit	266	327
Ostatní správní náklady	149	275
Účetní a daňové poradenství	245	244
Znalecké posudky	24	24
Odborný poradce	24	24
Celkem	2 506	3 106

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu pověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti související s obhospodařováním Fondu (tzv. odborný poradce).

Zbývající ostatní správní náklady se skládají z nákladů na zpracování znaleckých posudků, nákladů na provedení audit, nákladů na účetní a daňové poradenství, nákladů související s plněním dohody FATCA a nákladů dle ZMSSD.

15. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Investiční středisko

Tis. Kč	od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	21 782	57 550
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	21 782	57 550
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	0
Snížený základ daně	5	5
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	21 781	57 550
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 089	2 878

Fondu vznikla v roce 2025 daňová povinnost 1 089 tis. Kč., Dosažený výsledek hospodaření je zároveň základem daně.

Dohad na DPPO ve výši 1 089 tis. Kč byl započten se zaplacenými zálohami ve výši 2 251 tis., výsledná pohledávka z titulu DPPO je 1 162 tis. Kč.

V roce 2024 vznikla fondu daňová povinnost 2 878 tis. Kč. Dosažený výsledek hospodaření byl zároveň základem daně.

Zaplacené zálohy na DPPO činily 812 tis. Kč.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

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. Fondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka.

16. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Investiční středisko

Tis. Kč	Česká republika
	od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Náklady na poplatky a provize	14
Zisk nebo ztráta z finančních operací	24 303
Správní náklady	2506

Investiční středisko

Tis. Kč	Česká republika
	od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Náklady na poplatky a provize	10
Zisk nebo ztráta z finančních operací	87 674
Správní náklady	3 106

17. Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi spřízněnými osobami představují poskytnuté úvěry dceřiným společností a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společnostem. Za sledované účetní období neproběhly žádné transakce se spřízněnými osobami.

18. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Investiční a neinvestiční středisko

31. prosince 2025	Bod	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
V tis. Kč					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 549			1 549
5	Dluhové cenné papíry	417 751			417 751
11	Ostatní aktiva	1 162			1 162
	Finanční aktiva celkem	420 462			420 462
4	Ostatní pasiva	3 048			3 048
	Finanční závazky celkem	3 048			3 048

Investiční a neinvestiční středisko

31. prosince 2024	Bod	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
V tis. Kč					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 305			6 305
5	Dluhové cenné papíry	851 159			851 159
11	Ostatní aktiva	812			812
	Finanční aktiva celkem	858 276			858 276
4	Ostatní pasiva	9 043			9 043
	Finanční závazky celkem	9 043			9 043

19. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou

sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Tržní riziko

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	1 549	0	0	0	0	1 548
Dluhové cenné papíry	417 751	0	0	0	0	417 751
Ostatní aktiva	1 162	0	0	0	0	1 162
Celkem aktiva	420 462	0	0	0	0	420 461
Ostatní pasiva	126	0	0	0	2 922	3 048
Základní kapitál	0	0	0	0	1	1
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	0	417 413	0	0	0	417 413
Celkem pasiva	126	417 413	0	0	2 923	420 462
Gap	420 336	417 413	0	0	-2 923	0
Kumulativní gap	420 436	2 923	2 923	2 923	0	

Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2024 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	6 305	0	0	0	0	6 305
Dluhové cenné papíry	851 158	0	0	0	0	851 159
Ostatní aktiva	812	0	0	0	0	812
Celkem aktiva	858 276	0	0	0	0	857 276
Ostatní pasiva	128	0	0	0	8 915	9 043
Základní kapitál	0	0	0	0	1	1
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	0	849 232	0	0	0	849 232
Celkem pasiva	128	849 232	0	0	8 916	858 276
Gap	858 148	-849 232	0	0	-8 916	0
Kumulativní gap	858 276	8 916	8 916	8 916	0	0

Úrokové riziko

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

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

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

k 31. 12.2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Dluhové cenné papíry		417 751				
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %		4 177	-	-	-	4 177

k 31. 12.2024 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Dluhové cenné papíry		851 159				-
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %		85 11	-	-	-	85 11

Fond neměl v účetním období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 žádná úrokově citlivá pasiva.

Měnové riziko

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

Devizová pozice investičního střediska k 31. 12. 2025

k 31. 12. 2025	CZK	EUR	USD	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami	1 041	507	-	1 548
Dluhové cenné papíry	-	417 751	-	417 751
Ostatní aktiva	1 162	-	-	1 162
Celkem aktiva	2 203	418 258	-	420 461
Ostatní pasiva	-3 048	-	-	-3 048
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	-	-417 413	-	-417 413
Celkem pasiva	-3 048	-417 413	-	-420 461
Čistá devizová expozice	-844	845	-	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	8	-	8

Devizová pozice investičního střediska k 31. 12. 2024

k 31. 12. 2024	CZK	EUR	USD	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami	890	5 414	-	6 304
Dluhové cenné papíry	-	851 159	-	851 159
Ostatní aktiva	812	-	-	812
Celkem aktiva	1 702	856 573	-	858 275
Ostatní pasiva	-9 043	-	-	-9 043
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	-	-849 232	-	-849 232
Celkem pasiva	-9 043	-849 232	-	-858 275
Čistá devizová expozice	-7 341	7 341	-	-
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	73	-	-

Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno

při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Politické riziko

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

Riziko udržitelnosti

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

20. Reálná hodnota

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.

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

Oceňovací metody zahrnují:

- model na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků (DCF)

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže a rizikové přírázky

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:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

- o nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- o 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:

- o ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- o znovuprovedení výpočtů na základě modelů
- o kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím
- o kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- o 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:

- o ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- o 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;
- o pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- o 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	-	1 549	-
Dluhové cenné papíry	-	-	417 751
Ostatní aktiva	-	1 162	-
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	-	3 048	-
Tis. Kč	31. 12. 2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	6 304	-
Dluhové cenné papíry	-	-	851 159
Ostatní aktiva	-	812	-
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	-	9 043	-

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.

Dluhové cenné papíry

Odhady reálné hodnoty dluhových cenných papírů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro dluhopisy spojené s podobným rizikem a splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému splácení u konkrétního dluhopisu nebo skupiny dluhopisů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní pasiva

Tato položka je z většiny tvořena závazkem z přijatých vkladů investorům do fondu, oproti kterým dosud nebyly emitovány investiční akcie fondu – ty budou emitovány v průběhu roku 2026 za kurz stanovený k 31. 12. 2025. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

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

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	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah (vážený průměr) pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 6. 12. 2022	2025: 159 095 tis. Kč 2024: 155 743 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2025: 4,43 % p. a. 2024: 5,60 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 12. 12. 2022	2025: 123 623 tis. Kč 2024: 121 012 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2025: 4,43 % p. a. 2024: 5,60 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 29. 12. 2022	2025: 135 033 tis. Kč 2024: 132 159 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2025: 4,43 % p. a. 2024: 5,60 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní sazba zvýšila

Pozn.: Dluhopisy jsou ve všech případech kdykoliv předčasně splatné z rozhodnutí emitenta bez jakéhokoliv poplatku za předčasné splacení. Za jejich maximální reálnou hodnotu je tak považována jejich aktuální nominální hodnota včetně alikvotního úrokového výnosu. Ve všech případech je výsledné ocenění dluhopisů v úrovni této maximální hodnoty, v případě absence možnosti předčasné splatnosti by reálná hodnota dluhopisů byla vyšší.

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na hodnotu jednotlivých investic:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 30. 11. 2022	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 6. 12. 2022	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 12. 12. 2022	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty
Dluhopisy CSFRO-1-2022 emitované 29. 12. 2022	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty
Dluhopisy CSFRO-2-2023 emitované 24. 10. 2023	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty
Dluhopisy CSFRO-2-2023 emitované 27. 10. 2023	Zvýšení reálné hodnoty dluhopisů není možné	Zvýšení diskontní sazby o 1 procentní bod by nevedlo ke snížení reálné hodnoty

Souhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč	31. 12. 2025		
	Akcie	Dluhové cenné papíry	CELKEM
Zůstatek k 1. 1. 2024		776 606	776 606
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty		74 553	74 553
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu		-	-
Nákupy		-	-
Prodeje		-	-
Emise		-	-
Splacení		-	-
Převod do úrovně 3		-	-
Převod z úrovně 3		-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024		851 159	851 159
Zůstatek k 1. 1. 2025		851 159	851 159
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty		25 776	25 776
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu		-	-
Nákupy		-	-
Prodeje		459 184	459 184
Emise		-	-
Splacení		-	-

v Tis. Kč	31. 12. 2025	
Akcie	Dluhové cenné papíry	CELKEM
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2025	417 751	417 751

21. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky.

Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

22. Významné události po datu účetní závěrky

V době mezi rozvahovým dnem a sestavením této výroční zprávy nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze dne 27. 4. 2026



CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
Pověřený zmocněnec

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům fondu CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva Společnosti a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu a Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Artem Žiganov, statutární auditor
evidenční č. 2613

27. dubna 2026
Praha, Česká republika