

Výroční zpráva

2025

CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX

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 Podfondu a skupiny .....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2025 .....	14
Zpráva auditora .....	40

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	CASPYAN FUND SICAV a.s., IČO: 218 24 851, se sídlem Thámova 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28970
<b>Podfond</b>	CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX, NID: 751 64 906
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

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

<b>Dohoda FATCA</b>	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.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
<b>Nařízení</b>	Údaje o mzdách, úplatcích a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

## Čestné prohlášení

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

V Praze dne 27. 4. 2026



---

CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva  
Ing. Marta Čtvrtníčková  
pověřený zmocněnec

## Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	CASPYAN FUND SICAV a.s., IČO: 218 24 851, se sídlem Thámova 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28970
Podfond	CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX, NID: 75164906
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

### 1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

Uplynulé účetní období představovalo pro Podfond první plné účetní období jeho činnosti.

Z pohledu projektového portfolia nedošlo v průběhu období k žádným změnám. Prostřednictvím společnosti CASPYAN I a.s. Podfond nadále drží následující majetkové účasti:

- 100 % podíl ve společnosti Karlinum Assets s.r.o.,
- 30 % podíl ve společnosti Nové Vysočany I s.r.o.,
- 30 % podíl ve společnosti Nové Vysočany II s.r.o.,
- 30 % podíl ve společnosti Nové Vysočany III s.r.o.

Všechny výše uvedené společnosti představují nemovitostní SPV, jejichž hlavním aktivem jsou pozemky či nemovitosti určené k budoucímu developmentu nebo k následnému pronájmu.

V průběhu prvních šesti měsíců kalendářního roku bylo dokončeno výběrové řízení na generálního dodavatele projektu Konstanta (Karlinum Assets). V rámci projektu vzniká 44 bytových jednotek ve vysokém standardu a nebytové prostory v přízemí. Objekt se nachází mezi objekty Pernerova 31 a Kollárova 10, které jsou také v majetku podfondu. Realizace projektu byla zahájena ve druhé polovině roku, současně s tím byl spuštěn prodej jednotlivých jednotek, který se do konce roku vyvíjel pozitivně a podařilo se udržovat a překonávat nastavenou cenovou hladinu.

Obdobný vývoj zaznamenal i projekt Dvory Vysočany, realizovaný společností Nové Vysočany I s.r.o., kde byly práce zahájeny demolicí stávajících objektů v rámci řešeného území. V první etapě rozsáhle revitalizace území podél ulice K Žižkovu, Praha 9, nyní vzniká 230 bytových jednotek a komerční budova o velikosti 7200 metrů čtverečních. Předprodej první fáze byl zahájen koncem roku.

#### Finance

V průběhu účetního období Podfond hospodařil primárně s peněžitými vklady zakladatelů. Ve čtvrtém čtvrtletí roku byl zahájen veřejný úpis investičních akcií třídy A, v jehož rámci Podfond úspěšně realizoval vstup prvních investorů této třídy.

#### 1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

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

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -3 475 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady na obhospodařování a administraci.

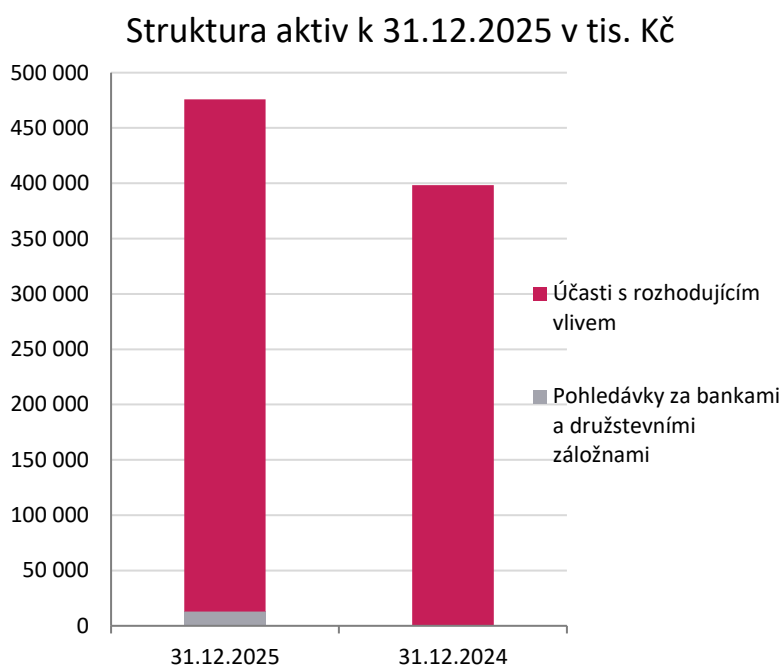
## 1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny

Portfolio Podfondu je financováno z 96,72 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Podfondu je vzhledem k investičnímu horizontu Podfondu možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 3,28 % je pak majetek Podfondu financován cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů, závazky vůči nebankovními subjekty a ostatními pasivy).

### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 475 912 tis. Kč. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 12 894 tis. Kč a majetkovou účastí na obchodní společnosti CASPYAN I. ve výši 463 018 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:

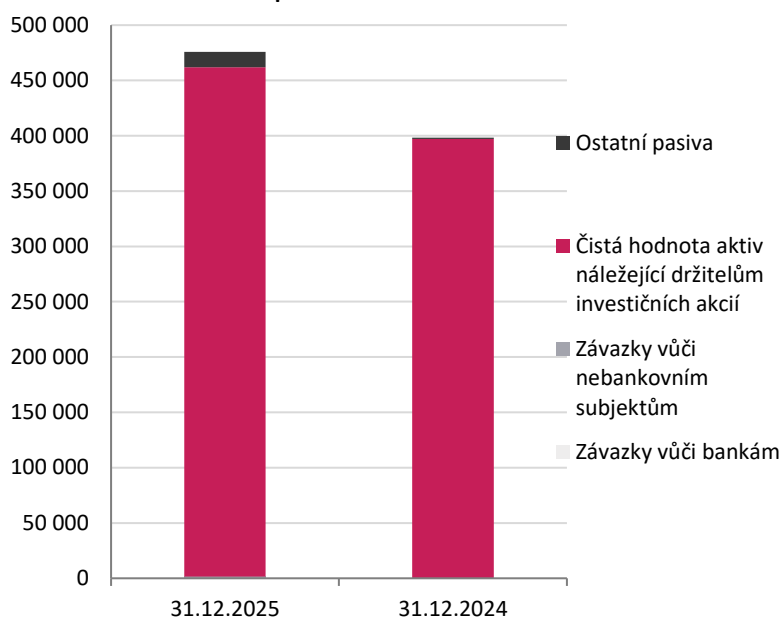


### PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 475 912 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 460 308 tis. Kč, přičemž hospodářský výsledek běžného účetního období je ve výši -3 475 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 363 823 tis. Kč a obdoba oceňovacích rozdílů je ve výši 101 195 tis. Kč. Podfond dále registruje ostatní pasiva ve výši 14 082 tis. Kč a závazky vůči nebankovními subjektům ve výši 1 522 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:

## Struktura pasiv k 31.12.2025 v tis. Kč



## 2. Výhled na následující období

V nadcházejícím období má Podfond následující priority:

- pokračování realizace bytového projektu Konstanta, zejména ve fázi hrubé stavby a uzavření bankovního financování,
- pokračování realizace multifunkčního areálu v rámci projektu Nové Vysočany I a uzavření bankovního financování.

Za účelem financování těchto aktivit bude Podfond nadále shromažďovat kapitál od kvalifikovaných investorů.

Současně se Podfond bude i nadále věnovat aktivnímu vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, přičemž konkrétní investiční strategie bude flexibilně přizpůsobována výsledkům probíhajících akvizičních jednání.

# Profil Podfondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název:  
Obchodní firma: **CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX**

Identifikační údaje:  
NID: 751 64 906  
DIČ: CZ687214086

Sídlo:  
Ulice: Thámová 166/18  
Obec: Praha 8 - Karlín  
PSČ: 186 00  
Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 15. 5. 2024 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28970 dne 17. 7. 2024. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 13. 6. 2024.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/caspyanre>.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 25. 7. 2024 rozhodnutím představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 31. 7. 2024.

### Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie): 0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
Akcie třídy B (investiční akcie): 0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
Akcie třídy Y (investiční akcie): 36 343 460 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
Akcie třídy Z (investiční akcie): 327 285 340 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
Čistý obchodní majetek: 460 308 tis. Kč

### Orgány Podfondu

Představenstvo: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 17. 7. 2024)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 17. 7. 2024 do 1. 10. 2025)  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 17. 7. 2024 do 20. 8. 2025)  
**Vít Vařeka**, pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025 do 5. 12. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 20. 8. 2025)  
**Tomáš Vinkler**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Mgr. Jiří Frankič**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

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 Podfondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady: **Miroslav Kašpar** (od 17. 7. 2024)  
Narozen: 12. 10. 1982  
Vzdělání: středoškolské zakončené maturitou

Člen dozorčí rady: **Kamil Jankovský MSc.** (od 17. 7. 2024)  
Narozen: 13. 1. 1984  
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

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

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

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Podfond 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 Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. 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 Podfondu (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. Karolína Kostecká**

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

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. Eur a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

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.

#### 4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma:

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

(od 25. 10. 2024)

Sídlo:

Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92

IČO:

649 48 242

#### 5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti 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 Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňováni ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost 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 Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami za bankami ve výši 12 894 tis. Kč a majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem v obchodní společnosti v reálné hodnotě ve výši 463 018 tis. Kč (pořizovací cena: 361 823 tis. Kč).

Tis. Kč	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Procentuální podíl na aktivech Fondu (%)
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12 894	12 894	2,71 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	361 823	463 018	97,29 %

## 9. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

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

## 10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období nebyl zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

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

## **13. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie**

<b>k datu</b>	<b>31. 12. 2025</b>	<b>31. 12. 2024</b>
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	460 307 862	397 070 884
Fondový kapitál, třída Y	46 006 199	39 707 088
Počet emitovaných investičních akcií třídy Y v oběhu ke konci Účetního období (ks)	36 343 460	36 182 300
Počet vydaných investičních akcií třídy Y v Účetním období (ks)	161 160	36 182 300
Počet odkoupených investičních akcií třídy Y v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál na 1 akcii třídy Y (Kč):	1,2658	1,0974*

k datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál, třída Z	414 301 663	357 363 795
Počet emitovaných investičních akcií třídy Z v oběhu ke konci Účetního období (ks)	327 285 340	325 640 700
Počet vydaných investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks)	1 644 640	325 640 700
Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál na 1 akcii třídy Z (Kč):	1,2658	1,0974*

\*Uvedený kurz k 31. 12. 2024 nebyl použit pro emisi investičních akcií v třídách Y a Z z důvodu probíhajícího úvodního upisovacího období za nominální hodnotu v maximální délce tří měsíců od první emise v dané třídě.

## 14. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

K datu 10. 10. 2025 došlo ke změně statutu Podfondu-upravena výše výkonnostní odměny.

## 15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V lednu 2026 fond poskytl dceřině společnosti CASPYAN I a.s. rámec na příplatky mimo základní kapitál až do výše 11,0 mil. Kč, určený jako ekvitu na financování stavebních a projekčních prací projektu Dvory Vysočany ve společnostech Nové Vysočany II–III do zahájení bankovního financování předpokládaného ve 2. čtvrtletí 2026.

V dubnu 2026 byl tento rámec navýšen na 60,0 mil. Kč, přičemž celý navýšený rámec byl již plně vyčerpán.

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

## 17. Střet zájmů

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

## 18. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům akcií obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

# Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Individuální účetní závěrka  
k 31. 12. 2025

Účetní jednotka:

CASPAN FUND SICAV a.s.,  
Podfond RE/MIX

Sídlo: Thámová 166/18,  
Praha 8 – Karlín, 186 00

NID: 751 64 906

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 27. 4. 2026

## Rozvaha k 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	12 894	0
	v tom: a) splatné na požádání		12 894	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	5	463 018	398 306
<b>Aktiva celkem</b>			<b>475 912</b>	<b>398 306</b>

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	6	0	6
	v tom: a) splatné na požádání		0	6
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	7	1 522	0
	v tom: b) ostatní závazky		1 522	0
4	Ostatní pasiva	8	14 082	1 229
Cizí zdroje celkem			15 604	1 235
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	9	460 308	397 071
<b>Pasiva celkem</b>			<b>475 912</b>	<b>398 306</b>

## Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
Podrozvahová aktiva				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11	475 912	398 306
9	Přijaté přísliby a záruky	11	-13 500	0

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

tis. Kč	Poznámka	od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024	
5	Náklady na poplatky a provize	13	-129	-7
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12	-23	0
7	Ostatní provozní výnosy	14	1	0
9	Správní náklady	15	-3 324	-1 228
	b) ostatní správní náklady		-3 324	-1 228
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10	-3 475	-1 235
23	Daň z příjmů	16	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-3 475	-1 235

### Přehled o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům akcií za rok 2025

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazená ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 7. 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-1 235	-1 235
Emise investičních akcií	361 823	0	0	0	361 823
Odkup investičních akcií	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	36 483	0	0	36 483
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>361 823</b>	<b>36 483</b>	<b>0</b>	<b>-1 235</b>	<b>397 071</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2025</b>	<b>361 823</b>	<b>36 483</b>	<b>0</b>	<b>-1 235</b>	<b>397 071</b>
Převod zisku do nerozděleného zisku/ztráty	0	0	-1 235	1 235	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-3 475	-3 475
Emise investičních akcií	2 000	0	0	0	2 000
Odkup investičních akcií	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	64 712	0	0	64 712
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>363 823</b>	<b>101 195</b>	<b>-1 235</b>	<b>-3 475</b>	<b>460 308</b>

## 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	CASPYAN FUND SICAV a.s., IČO: 218 24 851, se sídlem Thámova 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28970
Podfond	CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX, NID: 75164906, NID: 751 64 906
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů

## 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

### Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu CASPYAN FUND SICAV a.s., IČO: 218 24 851, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

### Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen dne 25. 7. 2024 rozhodnutím představenstva investičního fondu kvalifikovaných investorů CASPYAN FUND SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 31. 7. 2024. Byl založen na dobu neurčitou.

### Informace o obhospodařovateli

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

### Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

### Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

### Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

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

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

### Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie třídy A (investiční akcie ISIN CZ0008052826):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie ISIN CZ0008052834):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Y (investiční akcie ISIN CZ0008052842):

36 343 460 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie ISIN CZ0008052859):

327 285 340 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

### Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č. j. 2020/132144/CNB/570 ze dne 27. 10. 2020, které nabylo právní moci dne 26. 10. 2020.

### Sídlo Podfondu

Thámová 166/18  
Praha 8 - Karlín  
PSČ 186 00  
Česká republika

### Identifikační údaje

NID: 751 64 906  
IČO Fondu: 218 24 851

### Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 17. 7. 2024)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 17. 7. 2024 do 1. 10. 2025)  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 17. 7. 2024 do 20. 8. 2025)  
**Vít Vařeka**, pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025 do 5. 12. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 20. 8. 2025)  
**Tomáš Vinkler**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Mgr. Jiří Frankič**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 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 Podfondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

### Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: **Miroslav Kašpar** (od 17. 7. 2024)  
Narozen: 12. 10. 1982  
Vzdělání: středoškolské zakončené maturitou

Člen dozorčí rady: **Kamil Jankovský** (od 17. 7. 2024)  
Narozen: 13. 1. 1984  
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, 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

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

## Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

### Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Předchozí účetní období bylo od 31. 7. 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

### A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

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

### B. Finanční aktiva a finanční závazky

#### ▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na

základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

#### ▪ **Klasifikace**

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

#### **Vyhodnocení obchodního modelu**

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfolio FVOCI.

## Reklasifikace

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

### Finanční závazky

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

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

#### ▪ Odúčtování

### Finanční aktiva

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

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

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

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

### Finanční závazky

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

#### ▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

### Finanční aktiva

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

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

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní

hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

#### Finanční závazky

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

##### ▪ Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

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

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

##### ▪ Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

##### ▪ Znehodnocení

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

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

#### Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

#### Finanční závazky

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

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

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

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

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložek, termínované vklady u bank nebo družstevních záložek;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

### D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

#### ▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká. Odložená daň z přecenění účastí ve společnostech současně zvyšuje pasiva Podfondu v položce „Ostatní pasiva“.

### E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

### F. Výnosové a nákladové úroky

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

### G. Přepočet cizí měny

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

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

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

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

## H. Splatná a odložená daň

### ▪ Splatná daň

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

### ▪ Odložená daň

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

## I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

## J. Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, 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 náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se odchyľuje 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.

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty.

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře.

## K. 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.

## L. Použití odhadů

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

### 3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

#### A. Opravy chyb minulých účetních období

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

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

V běžném účetním období k žádným opravám chyb minulých období nedošlo.

#### B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

V rámci běžného účetního období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

### 4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

#### A. Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	12 894	0
<b>Celkem</b>	<b>12 894</b>	<b>0</b>

#### B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

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

### 5. Účasti s rozhodujícím vlivem

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na zákl. kapitálu	Reálná hodnota	Požizovací cena	VH běžného účetního období
K 31. 12. 2025			v tis. Kč	v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
CASPYAN I a.s.	Pernerova 659/31a, Karlín, 186 00 Praha 8	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000	100	463 018	361 823	4 708
K 31. 12. 2024							
CASPYAN I a.s.	Pernerova 659/31a, Karlín, 186 00 Praha 8	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000	100	398 306	361 823	9 819

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. 100% podíl ve společnosti CASPYAN I, a.s. je oceněn k 31. 12. 2025 ve výši 463 018 tis. Kč (2024: 398 306 tis. Kč), oceňovací rozdíl činí 101 195 tis. Kč.

Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2025 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Účetní jednotka se rozhodla účasti s rozhodujícím vlivem účtovat a oceňovat v souladu s IFRS 9 a neodvolatelně rozhodla tyto účasti označit jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) z důvodu klasifikace finančního nástroje jako kapitálový nástroj, přičemž není tento nástroj držen k obchodování.

## 6. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

### A. Závazky vůči bankám dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zůstatek na běžném CZK účtu	0	6
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

K rozhodnému dni podfond neeviduje závazky vůči bankám a družstevním záložnám. Ve srovnávacím období částka 6 tis. Kč představovala záporný zůstatek na bankovním účtu z důvodu nabíhajících bankovních poplatků.

### B. Klasifikace závazků vůči bankám dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	0	6
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Všechny závazky vůči bankám k 31. 12. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

## 7. Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Úvěr přijatý od CASPYAN a.s.	1 522	0
<b>Celkem</b>	<b>1 522</b>	<b>0</b>

V rámci účetního období došlo k čerpání části úvěru na základě smlouvy o úvěru ze dne 12. 9. 2025 s úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč, jehož hodnota byla k 31. 12. 2025 1 522 tis. Kč. Tato půjčka má splatnost do 31. 8. 2028.

## 8. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky za Fondem	0	2
Závazky z obchodních vztahů	1 028	818
Dohadné účty pasivní	504	409
Závazky vůči investorům určených k emisi v CZK	12 550	0
<b>Celkem</b>	<b>14 082</b>	<b>1 229</b>

Závazky z obchodních vztahů jsou složeny z neuhrazených přijatých faktur od AMISTA IS (732 tis. Kč) a přijaté faktury za depozitářské služby (109 tis. Kč), auditorské služby (85 tis. Kč), znalecký posudek (83 tis. Kč), služby odborného poradce (15 tis. Kč) a notářskou činnost (4 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní představují dohadné položky na audit (105 tis. Kč), administraci (133 tis. Kč) obhospodařování (77 tis. Kč), znalecký posudek (97 tis. Kč), daňové poradenství (25 tis. Kč), depozitáře (55 tis. Kč), poplatky za správu CP a bankovní confirmaci (12 tis. Kč).

Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií (12 550 tis. Kč).

## 9. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál.

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2025 z 363 628 800 ks investičních akcií, z toho 36 343 460 ks investičních akcií třídy Y a 327 285 340 ks investičních akcií třídy Z.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. V čistých aktivech Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

#### A. Vývoj vydaných investičních akcií třídy Y Podfondu:

Třída Y	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál, třída Y	46 006 199	39 707 088
Počet emitovaných investičních akcií třídy Y v oběhu ke konci Účetního období (ks):	36 343 460	36 182 300
Počet vydaných investičních akcií třídy Y v Účetním období (ks):	161 160	36 182 300
Počet odkoupených investičních akcií třídy Y v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Y (Kč):	1,2658	1,0974

#### B. Vývoj vydaných investičních akcií třídy Z Podfondu:

Třída Z	31. 12. 2025	31. 12. 2025
Fondový kapitál, třída Z	414 301 663	357 363 795
Počet emitovaných investičních akcií třídy Z v oběhu ke konci Účetního období (ks):	327 285 340	325 640 700
Počet vydaných investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):	1 644 640	325 640 700
Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):	1,2658	1,0974

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

#### A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Nejvyšší orgán rozhodl o převedení ztráty za rok 2024 ve výši -1 235 tis. Kč na účet „Neuhrzená ztráta z předchozích období“.

#### B. Použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Podfond za sledované období dosáhl ztráty -3 475 tis. Kč. Ztráta bude pravděpodobně převedena na účet neuhrzené ztráty z předchozích období.

## 11. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Hodnoty předané k obhospodařování	475 912	398 306
Přijaté přísliby a záruky	-13 500	0
<b>Celkem</b>	<b>462 412</b>	<b>398 306</b>

Hodnoty předané k obhospodařování k 31. 12. 2025 jsou ve výši 475 912 tis. Kč, tyto hodnoty byly předány k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

Položka přijaté přísliby a záruky se skládá z finančních prostředků příslibených od společnosti CASPYAN a.s. (nevyčerpaný úvěrový rámec).

## 12. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	Od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Úroky z přijatého úvěru	-23	0
<b>Celkem</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>

## 13. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	Od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Bankovní poplatky	-14	-7
Úschova CP	-115	-7
<b>Čistý náklad na poplatky a provize celkem</b>	<b>-129</b>	<b>-7</b>

Účetní jednotka vykázala celkové náklady na poplatky a provize za 2025 ve výši 129 tis. Kč. Náklady jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 14 tis. Kč a náklady za úschovu CP ve výši 115 tis. Kč.

## 14. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy za rok 2025 ve výši 1 tis. Kč představují výnos související s tím, že za zpracování DPPO za rok 2024 bylo fakturováno v nižší částce, nežli byl předpoklad.

## 15. Správní náklady

tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	Od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Náklady na obhospodařování	-608	-258
Náklady na audit	-190	-182
Náklady na administraci	-1 256	-536
Náklady na depozitáře	-526	0
Náklady na odborného poradce	-15	0
Náklady na znalecké posudky	-347	-79
Náklady na účetnictví	-348	-145
Daňové poradenství	-25	-25
Ostatní správní náklady	-5	-3
<b>Celkem</b>	<b>-3 324</b>	<b>-1 228</b>

Položka ostatní správní náklady obsahuje náklad za správu CP a bankovní confirmaci k auditu 2025.

## 16. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	Od 31. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-3 475	-1 235
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-3 475	-1 235
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	0
Snížený základ daně	-3 475	-1 235
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-3 475	-1 235
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Podfondu nevznikla v roce 2025 daňová povinnost.

### 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. Podfondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

## 17. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Veškeré výnosy a náklady vznikly na území České republiky.

## 18. Transakce se spřízněnými osobami

Za sledované období Podfond nenevidoval žádné transakce se spřízněnou osobou.

## 19. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2025			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12 894	0	12 894
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	463 018	463 018
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>12 894</b>	<b>463 018</b>	<b>475 912</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 522	0	1 522
Ostatní pasiva	14 082	0	14 082
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>15 604</b>	<b>0</b>	<b>15 604</b>

tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2024			
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	398 306	398 306
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>
Závazky vůči bankám	6	0	6
Ostatní pasiva	1 229	0	1 229
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>1 235</b>	<b>0</b>	<b>1 235</b>

## 20. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

### Tržní riziko

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

### Riziko nedostatečné likvidity

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

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

## Zbytková doba splatnosti

k 31. 12. 2025	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	12 894	0	0	0	0	12 894
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	463 018	463 018
<b>Celkem aktiva</b>	<b>12 894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463 018</b>	<b>475 912</b>
Závazky za nebankovnímu subjekty	0	0	1 522	0	0	1 522
Ostatní pasiva	14 082	0	0	0	0	14 082
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	460 308	0	0	0	460 308
<b>Celkem závazky</b>	<b>14 082</b>	<b>460 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475 912</b>
Gap	-1 188	-460 308	-1 522	0	463 018	0
Kumulativní gap	-1 188	-461 496	-463 018	-463 018	0	

k 31. 12. 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	398 306	398 306
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>
Závazky za vůči bankám	6	0	0	0	0	6
Ostatní pasiva	1 229	0	0	0	0	1 229
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	397 071	0	0	0	397 071
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 235</b>	<b>397 071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 306</b>
Gap	-1 235	-397 071	0	0	398 306	0
Kumulativní gap	-1 235	-398 306	-398 306	-398 306	0	

## Úrokové riziko

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

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

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

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

Podfond neměl v účetním období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 žádná úrokově citlivá aktiva či pasiva.

### Měnové riziko

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

### Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2025

K 31. 12. 2025 v tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12 894	12 894
Účasti s rozhodujícím vlivem	463 018	463 018
<b>Celkem aktiva</b>	<b>475 912</b>	<b>475 912</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 522	1 522
Ostatní pasiva	14 082	14 082
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	460 308	460 308
<b>Celkem pasiva</b>	<b>475 912</b>	<b>475 912</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2024

K 31. 12. 2024 v tis. Kč	CZK	Celkem
Účasti s rozhodujícím vlivem	398 306	398 306
<b>Celkem aktiva</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>
Závazky vůči bankám	6	6
Ostatní pasiva	1 229	1 229
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	397 071	397 071
<b>Celkem pasiva</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond k 31. 12. 2025 drží veškerá aktiva a pasiva v Kč, není vystaven měnovému riziku.

## Riziko protistrany

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

## Politické riziko

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

## Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. 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 Podfondu a investiční strategii Podfondu.

## 21. Reálná hodnota

### a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> nemovitostí (podkladová aktiva)
- stavební náklady a náklady developerské činnosti (podkladová aktiva)
- finanční náklady a provozní zisk (podkladová aktiva)
- míra kapitalizace (podkladová aktiva)

### b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

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

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

### c) Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

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:

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

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

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

tis. Kč k 31. 12. 2025	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	12 894	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	463 018
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 522	0
Ostatní pasiva	0	14 082	0

tis. Kč k 31. 12. 2024	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	398 306
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Závazky vůči bankám	0	6	0
Ostatní pasiva	0	1 229	0

- **Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty**

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

**e) 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.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Významným vstupem do substančního ocenění je ocenění nepřímou vlastněných nemovitostí výnosovým způsobem.

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

Závazky vůči nebankovním subjektům

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční pasiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Ostatní pasiva

V případě položek ostatních pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

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

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

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast v CASPYAN I a.s.	2025: 463 018 tis. Kč 2024: 398 306 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nepřímo vlastněných nemovitostí (vč. zohlednění podílu na společnostech vlastnicích nemovitostí)	2025: 829 708 tis. Kč 2024: 687 834 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - Hodnota nepřímo vlastněných nemovitostí zvýšila

**g) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.

Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů k 31. 12. 2025:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Majetková účast v CASPYAN I a.s.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty podílu o 7,1 %	Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty podílu o 7,1 %

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	31. 12. 2025	
	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
<b>Zůstatek k 1. 1. 2025</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>
Nákupy	0	0
Prodeje	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	64 712	64 712
Emise	0	0
Splacení	0	0
Převod do úrovně 3	0	0
Převod z úrovně 3	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>463 018</b>	<b>463 018</b>

v tis. Kč	31. 12. 2024	
	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
<b>Zůstatek k 31. 7. 2024.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nákupy	361 823	361 823
Prodeje	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	36 483	36 483
Emise	0	0
Splacení	0	0
Převod do úrovně 3	0	0
Převod z úrovně 3	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>398 306</b>	<b>398 306</b>

## 22. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

### Válečné konflikty

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

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

### Ostatní

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

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

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

V roce 2026 se očekává pokračování postupného ožívání české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací. Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury. Z pohledu domácností by měly reálné mzdy po několika letech poklesů dále růst a podporovat spotřebitelskou poptávku. Navzdory tomu zůstane chování spotřebitelů opatrnější, a to kvůli doznívající nejistotě ohledně geopolitických rizik, vývoje cen energií a očekávanému růstu některých životních nákladů. Trh práce by měl zůstat napjatý, s pokračujícím nedostatkem pracovní síly v řadě odvětví a tlakem na růst mezd. V mezinárodním prostředí bude rok 2026 poznamenán zvýšenou mírou ekonomické i politické nejistoty. Zásadním faktorem bude vývoj obchodní politiky Spojených států, 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.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

### 23. Významné události po datu účetní závěrky

V lednu 2026 fond poskytl dceřině společnosti CASPYAN I a.s. rámec na příplatky mimo základní kapitál až do výše 11,0 mil. Kč, určený jako ekvitu na financování stavebních a projekčních prací projektu Dvory Vysočany ve společnostech Nové Vysočany II–III do zahájení bankovního financování předpokládaného ve 2. čtvrtletí 2026.

V dubnu 2026 byl tento rámec navýšen na 60,0 mil. Kč, přičemž celý navýšený rámec byl již plně vyčerpán.

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

V Praze dne 27. 4. 2026



---

CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva  
Ing. Marta Čtvrtníčková  
pověřený zmocněnec

## Zpráva auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2025**

**CASPYAN FUND SICAV a.s.,  
Podfond RE/MIX**

**Praha, duben 2026**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX
Sídlo:	Thámová 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO fondu:	218 24 851
NID podfondu:	751 64 906
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, Tomáš Vinkler, BSc., Mgr. Jiří Frankič nebo Ing. Marta Čtvrtníčková, pověření zmocněnci
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2025 až 31. prosince 2025
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora:	č. 1992

## **Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CASPYPAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv náležejících držitelům akcií za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky CASPYAN FUND SICAV a.s., Podfond RE/MIX k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

Vedení účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení účetní jednotky plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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

Naši povinností je informovat vedení účetní jednotky a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. dubna 2026



Ing. Rudolf Černý  
evidenční číslo auditora 1992  
CLA Audit s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 271