

Výroční zpráva

2025

IMOS development otevřený podílový fond

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



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Fondu	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	17
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025	22
Zpráva auditora	54

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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

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

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 24. 4. 2026



AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Marta Čtvrtníčková
člen představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Činnost Fondu v účetním období

V účetním období roku 2025 se Fond zaměřil ve své činnosti na rozšiřování a zhodnocování svého majetkového portfolia. Pokračovala výstavba developerských projektů výstavby bytových domů, a to v Brně, Kuřimi a Chrudimi. Plánované prodeje bytových jednotek byly, vzhledem ke zvýšené poptávce, překročeny.

Pronajaté bytové jednotky byly po celé období 100% obsazené. V oblasti pronájmů obchodních, kancelářských i skladových prostor jsme udrželi jejich vysokou obsazenost, neboť Fond disponuje nemovitostmi k pronájmu v různých kategoriích, a je tedy schopen uspokojit širokou poptávku různorodých zákazníků.

Proběhl prodej apartmánových domů určených k pronájmu na Dolní Moravě a nákup Herního centra BRuNO.

V rámci akviziční činnosti Fond koupil na začátku roku 2025 obchodní podíly ve společnostech Industrial Trade Services a.s., U Červeňáku I. s.r.o., U Červeňáku II. s.r.o., které byly k rozhodnému dni 1. 1. 2025 s Fondem sloučeny na základě Projektu převodu jmění. Do svého portfolia tak zařadil další významné nemovitosti v Pardubicích, které budou využity pro development.

1.1 Hospodaření Fondu

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

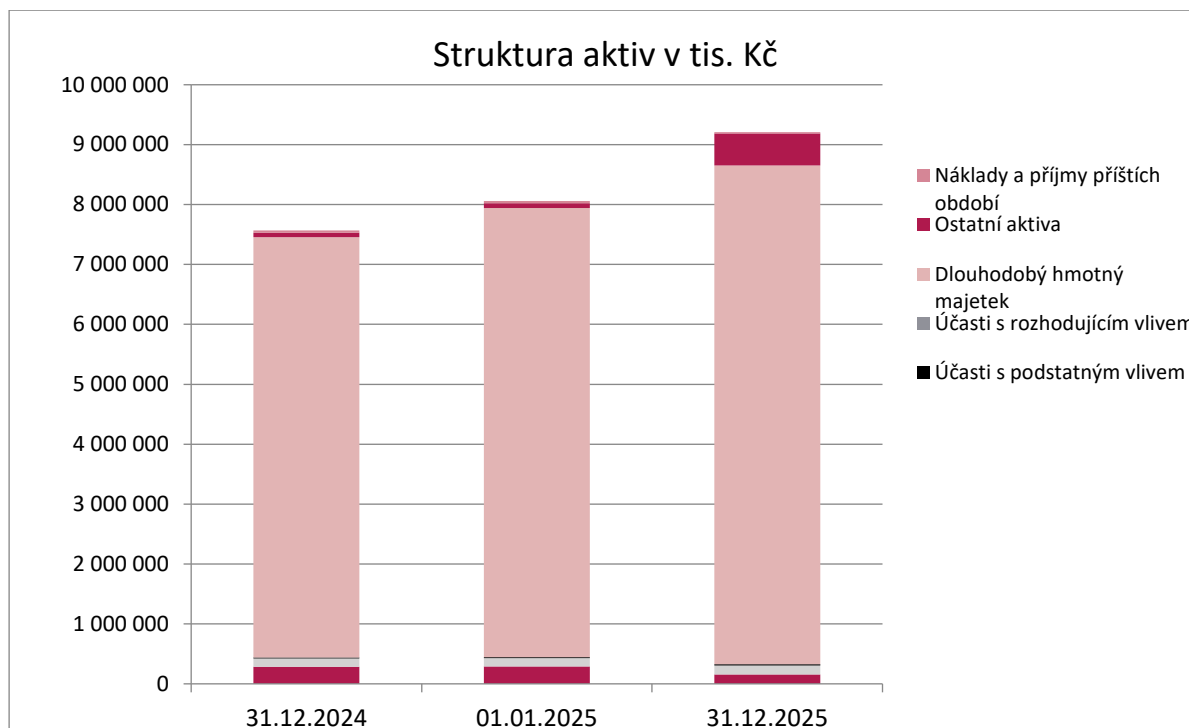
Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 519 318 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen výnosy z prodeje a z pronájmů neprovozního dlouhodobého majetku.

1.2 Stav majetku Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 9 208 116 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 8 322 640 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 155 630 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 152 552 tis. Kč a obchodními podíly ve společnosti s podstatným vlivem ve výši 22 288 tis. Kč.

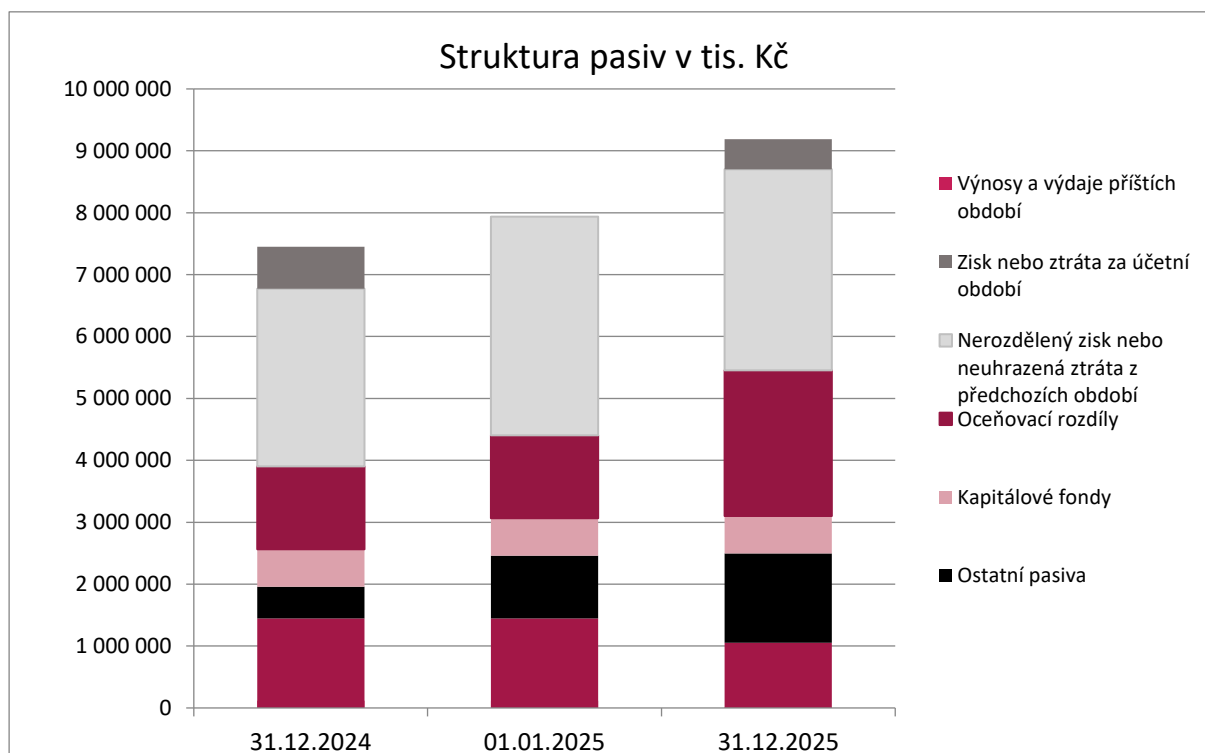
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 9 208 116 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 6 695 666 tis. Kč, (příčemž kapitálové fondy činí 604 769 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 3 247 938 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 050 938 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

V roce 2026 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií danou statutem Fondu. Dopady válečného konfliktu na Ukrajině a situace kolem Hormuzského průlivu nutí vedení Fondu zohledňovat možný vliv na činnost Fondu v následujícím období.

V oblasti prodeje nemovitostí lze v průběhu roku 2026 očekávat stabilní a kontinuální zájem, kdy aktuálně poptávka převyšuje nabídku. To má vliv na růst prodejních cen. Úrokové sazby jsou nyní na stagnující úrovni a další snižování úrokové sazby neočekáváme. Aktuální výše úrokových sazeb je pro klienty přijatelná. Pokud by se úrokové sazby opět zvyšovaly, mělo by to vliv na snížení růstu ceny bytů a v krajním případě i na snížení prodejů jednotek. Přesto se roky 2026 a 2027 tedy jeví jako vhodné pro zahájení výstavby a současně prodeje již připravených projektů disponujících povolením k záměru. Vzhledem ke skutečnosti, že již od roku 2024 zaznamenáváme zvýšení aktivity stavebních firem a naplňování jejich kapacit, nelze vyloučit, že cena stavebních prací bude i nadále mírně stoupat. Mezinárodní konflikty mohou mít vliv na cenu stavebních materiálů a pohonných hmot. Tyto rizika se snažíme eliminovat ve spolupráci s stavebními firmami.

V oblasti pronájmů obchodních prostor Fond nadále očekává, že dlouhodobý vliv válečných konfliktů na Ukrajině již nebude mít významnější vliv na pronájmy, který zůstává stabilní. Naopak nestabilní geopolitické situace kolem Iránu, pokud nebudou úspěšná jednání o míru, která aktuálně probíhají, mohou mít vliv na chod firem a společností, což může způsobit uzavření některých pronajímaných provozoven. To může vést k ukončování stávajících nájemních smluv v obchodních prostorech a nové nájemce bude obtížné najít. Vedení Fondu předpokládá, že trh bude reagovat na vysoký podíl volných obchodních prostor snížením ceny nájmu za m²/rok. Vzhledem k tomu, že obchodní prostory tvoří jen malou část prostor k pronájmu, nedojde k výraznějšímu propadu ekonomiky fondu.

V oblasti pronájmů kancelářských prostor Fond eviduje poptávku po levných kancelářích. Vzhledem k velkému množství nabízených volných kancelářských prostor na trhu bude Fond muset cenu nájmu optimalizovat, čímž by mohlo dojít k mírnému poklesu jeho výnosů.

Také v následujícím období bude Fond věnovat pozornost akvizici a přípravě nových projektů i přípravě výstavby projektů s cílem minimalizovat výdajovou stránku a chystat zahájení výstavby a prodeje nových projektů na okamžik, kdy poptávka po nových nemovitostech bude silná.

Profil Fondu

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: **IMOS development otevřený podílový fond**

Identifikační údaje:
NID: 75160013
DIČ: CZ684019680

Sídlo:
/Ulice: Sokolovská 700/113a
Obec: Praha 8
PSČ: 186 00

Vznik:

Fond vznikl rozhodnutím obhospodařovatele, kterým je AMISTA investiční společnost, a.s. pod názvem Patronus dvacátý otevřený podílový fond. V září 2017 byl zveřejněn Projekt přeměny sloučením společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Fondem, jehož účinky nastaly dne 16. 10. 2017. Název podílového fondu Patronus dvacátý otevřený podílový fond byl změněn na IMOS development otevřený podílový fond v souladu se změnou uvedenou ve statutu Fondu, která byla v seznamu podílových fondů ČNB zapsána ke dni 17. 10. 2017. Fond je obhospodařován a administrován společností AMISTA, investiční společnost, a.s.

Podílové listy: 60 128 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy A)
6 918 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy B)
0 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy C)

Čistý obchodní majetek: 6 695 666 tis. Kč

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

Podílový fond nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

U obhospodařovatele Fondu AMISTA IS došlo v uvedeném účetním období k těmto změnám v OR:

- Ing. Ondřej Horák, narozen 1. 8. 1979, bytem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 – předseda a člen představenstva – zánik členství a funkce k 19. 8. 2025;
- Ing. Michal Kusák, Ph.D., narozen 11. 6. 1973, bytem Marty Krásové 922/1, Čakovice, 196 00 Praha 9 – člen představenstva – zánik členství k 30. 9. 2025;
- Tomáš Vinkler, BSc., narozen 3. 10. 1976, bytem Jarmily Novotné 1752/7, Radotín, 153 00 Praha 5 – předseda a člen představenstva – vznik funkce a členství k 1. 10. 2025;
- Mgr. Jiří Frankič, narozen 24. 6. 1978, bytem Doušova 1264/17, 155 00 Praha 5 – člen představenstva – vznik členství k 5. 11. 2025;
- Ing. Marta Čtvrtníčková, narozená 6. 8. 1989, bytem Gorazdova 91/2, Staré Brno, 602 00 Brno – člen představenstva – vznik členství k 5. 11. 2025;

- Ing. Vít Vařeka, narozen 14. 1. 1963, bytem Hodonínská 1595/1, Michle, 147 00 Praha 4 – člen představenstva – zánik členství k 15. 12. 2025.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán 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

narozen: 1961

vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

narozena: 1991

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

narozena:

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

narozena: 1996

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 Fondu

Obchodní firma:

Česká spořitelna, a.s.

(od 14. 3. 2017)

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

IČO:

452 44 782

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. Údaje o osobách, která byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

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

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

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

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

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

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

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě 8 322 640 tis. Kč (pořizovací cena: 6 086 683 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 22 288 tis. Kč (pořizovací cena je 2 000 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 155 630 tis. Kč a pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 152 552 tis. Kč.

Podrobnější pohled na portfolio dlouhodobého majetku zobrazuje následující tabulka, v níž jsou uvedeny objekty, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu:

Využití dlouhodobého hmotného majetku

popis majetku	využití	reálná cena majetku	nedokončené investice	celkem v tis. Kč
areál ITS Pardubice	pro developerský projekt	679 880	8 912	688 792
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	172 192	30 086	202 278
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	290 586	0	290 586
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	135 225	0	135 225
areál Autoforum v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	218 028	6 693	224 721
areál Kávoviny v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	151 095	17 344	168 439
Rezidence U řeky	pro developerský projekt	117 774	144 469	262 243
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	189 234	3 041	192 275
pozemky Černovice	pro developerský projekt	221 860	7 411	229 271
pozemky Karlovy Vary	pro developerský projekt	91 365	0	91 365
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	126 201	880	127 081
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	82 012	7 518	89 530
areál Brno J. Babáka	pronájem nebytových prostor	320 848	37 028	357 876
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	141 408	0	141 408
herní centrum BRUNO	provoz dětského centra	170 199	701	170 900
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	188 418	10 893	199 311
projekt Kuřim Záhoří	pro developerský projekt	536 493	188 719	725 212
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	133 521	0	133 521
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	275 766	18 466	294 232
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	602 258	352 461	954 719
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	1 000 838	53 060	1 053 898
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	130 685	506	131 191
areál na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	212 120	720	212 840
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mršrtíků	pro developerský projekt	301 872	3 301	305 173
Apartmány Dolní Morava	developerský projekt	214 303	0	214 303
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	67 431	163 560	230 991
Celkem		6 771 612	1 055 769	7 827 381

Fond drží podíly v obchodní společnosti s podstatným vlivem:

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)			K 31. 12. 2025		
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	22 288
Celkem		20	-	2 000	22 288

9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

10. 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 zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

Fond má s Českou spořitelnou, a.s. uzavřenu Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícemu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2025 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 300 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 13 600 tis. Kč. K 31. 12. 2025 činí dluh z finančního kolaterálu 22 500 tis. Kč.

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

Podílový fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu	31. 12. 2025	1. 1. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál Fondu (Kč)	6 695 665 204	5 475 980 697	5 493 610 536
Počet emitovaných podílových listů třídy A v oběhu ke konci účetního období (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet emitovaných podílových listů třídy B v oběhu ke konci účetního období (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet emitovaných podílových listů třídy C v oběhu ke konci účetního období (ks)*	0	0	0
Počet emitovaných podílových listů celkem (ks)	67 046	67 046	67 046
Počet vydaných podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	99 866,7363	81 674,9798	81 937,9312
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	99 866,7363	81 674,9798	81 937,9312
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy C (Kč)	-	-	-



Graf vývoje fondového kapitálu na jeden podílový list je shodný pro třídu A a B podílových listů.

* Podílové listy třídy C nebyly zatím emitovány.

14. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období došlo k níže uvedeným změnám statutu Fondu:

- K datu 27.3.2025 došlo ke změně auditora společnosti z Kreston Audit FIN, s.r.o., IČO: 421 96 949, se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno na Kreston A&CE Audit, s.r.o., IČO: 416 01 416, se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno
- S účinností k 27.3.2025 došlo ve třídě C Cenných papírů ke změně výkonnostní odměny ve výši 100 % z růstu hodnoty Fondového kapitálu třídy z hodnoty 8 % p.a. na hodnotu 6,75 % p.a. s principem High-Water Mark (blíže viz odst. 12.3.2 Statutu).

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční nenastaly žádné 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 Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, a zprávu nezávislého auditora.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o peněžních tocích a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející Účetní období, v případě Rozvahy a Podrozvahových položek jsou to údaje k 1. 1. 2025, ve Výkazu zisku a ztráty a ve Výkazu o peněžních tocích jde údaje o k 31. 12. 2024; Přehled o změnách vlastního kapitálu zahrnuje položky od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Fond průběžně monitoruje a vyhodnocuje dopady celosvětové nestability včetně války na Ukrajině na své činnosti a na své klienty. Ve většině se jedná o nepřímé dopady, jež vedou k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Zároveň monitoruje související rizika a možné dopady celkové geopolitické situace na činnost Fondu.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem Fondu zvážena a ošetřena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany Fondu.

Obhospodařovatel Fondu zvážil potencionální dopady války na Ukrajině a růstu napětí v dalších světových regionech na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2025 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní jednotka: IMOS
development otevřený
podílový fond

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

NID: 75160013

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 15. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2025	1. 1. 2025	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	155 630	289 243
	v tom: a) splatné na požádání		155 630	189 243
	b) ostatní pohledávky		0	100 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	152 552	139 229
	b) ostatní pohledávky		152 552	139 229
7	Účasti s podstatným vlivem	6	22 288	18 806
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	8 322 640	7 492 691
	b) ostatní		8 322 640	7 492 691
11	Ostatní aktiva	8	531 831	80 375
13	Náklady a příjmy příštích období	9	23 175	37 882
Aktiva celkem			9 208 116	8 058 226

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2025	1. 1. 2025	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	10	1 050 938	1 444 852
	b) ostatní závazky		1 050 938	1 444 852
4	Ostatní pasiva	11	1 445 276	1 020 181
5	Výnosy a výdaje příštích období	12	16 077	117 211
6	Rezervy		159	
	b) na daně			
	c) ostatní		159	
12	Kapitálové fondy	15	604 769	604 769
13	Oceňovací rozdíly	16	2 352 647	1 340 218
	z toho: a) z majetku a závazků		2 308 513	1 294 893
	b) ze zajišťovacích derivátů		23 846	28 519
	c) z přepočtu účastí		20 288	16 806
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	14	3 247 938	3 530 995
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	14	490 312	0
16	Vlastní kapitál	15	6 695 666	5 475 982
Pasiva celkem			9 208 116	8 058 226

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2025	1. 1. 2025	
Podrozvahová aktiva		12 699 909	12 036 539	
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy	26	3 433 055	3 932 278
4	Pohledávky z pevných termínových operací	28	58 738	46 035
6	Odepsané pohledávky		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	29	9 208 116	8 058 226
Podrozvahová pasiva		155 135	131 589	
10	Přijaté přísliby a záruky	27	120 314	118 120
13	Závazky z pevných termínových operací	28	34 821	13 469

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

v tis. Kč		bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	20 184	15 675
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		20 184	15 675
2	Náklady na úroky a podobné náklady	17	-76 227	-79 108
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
5	Náklady na poplatky a provize	18	-1 019	-3 070
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	641 624	799 004
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		291 793	238 162
	d) ostatní		349 831	560 842
7	Ostatní provozní výnosy	20	165 800	104 236
8	Ostatní provozní náklady	20	-43 740	-7 062
9	Správní náklady	21	-187 229	-167 511
	b) ostatní správní náklady		-187 229	-167 511
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	22	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	23	1 833	1 086
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		1 833	603
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	483
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	24	-1 749	-1 575
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		- 1575	-506
	c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-174	-1 069
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		-159	24
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		519 318	661 699
23	Daň z příjmů	25	-29 006	18 660
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		490 312	680 359

Výkaz o peněžních tocích za období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	519 318	661 699
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) rezerv	159	-24
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-258	-97
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-411 191	-539 201
Ztráta (zisk) z přecenění úvěrů	33 200	-31 909
Úrokové výnosy	-20 184	-15 675
Úrokové náklady	76 227	79 108
Součet o úpravy nepeněžních operací	197 271	153 901
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-469 493	-19 156
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	14 708	-31 378
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	402 117	-127 372
Zvýšení (snížení) výnosů a výdajů příštích období	-101 134	-63 990
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	43 469	-87 995
Zaplacené daně ze zisku	-33 802	-52 443
Čisté peníze z provozních činností	9 667	-140 438
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-283 056	-229 963
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-1 106 718	-840 123
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	1 754 927	1 144 169
Přijaté úroky	20 184	15 675
Čisté peníze použité v investičních činnostech	385 337	89 758
Peněžní tok z financování		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů		
Přijaté zápůjčky a úvěry	-452 390	388 090
Placené úroky	-76 227	-79 108
Čisté peníze použité ve financování	-528 617	308 982
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-133 613	258 302
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	284 356	21 071
Vliv přeměny sloučením na stav peněžních prostředků	4 887	4 983
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období (zahajovací rozvaha)	289 243	26 054
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	155 630	284 356
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	155 630	284 356

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	604 769	3 098 227	1 461 249	0	5 164 245
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Obchodní podíly	0	-220 322	0	0	-220 322
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-121 031	0	-121 031
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	680 359	680 359
Převody HV do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Vrácený příspěvek mimo ZK u zaniklých společností	0	-9 640	0	0	-9 640
Zůstatek k 31.12.2024	604 769	2 868 265	1 340 218	680 359	5 493 611

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	604 769	2 868 265	1 340 218	680 359	5 493 611
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Převody HV do nerozděleného zisku	0	680 359	0	-680 359	0
Převod majetku zanikajících společností do fondového kapitálu	0	-506	0	0	-506
Ostatní	0	-17 123	0	0	-17 123
Zůstatek k 1.1.2025	604 769	3 530 995	1 340 218	0	5 475 982

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	604 769	3 530 995	1 340 218	0	5 475 982
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Obchodní podíly	0	-283 057	0	0	-283 057
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	1 012 429	0	1 012 429
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	490 312	490 312
Převody HV do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Ostatní	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	604 769	3 247 938	2 352 647	490 312	6 695 666

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	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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

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

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

IMOS development otevřený podílový fond (dále také „Fond“) byl vytvořen dne 21. 12. 2016 rozhodnutím obhospodařovatele s původním názvem Patronus dvacátý otevřený podílový fond a dne 23. 12. 2016 byl zapsán do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou podle ust. § 597 písm. b) ZISIF. Fond převzal s rozhodným dnem 1. 1. 2017 všechna aktiva i pasiva zanikající společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl v minulosti založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci. Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na jehož základě Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který nebyl oprávněn přesáhnout rozhodný limit, byl fondem kvalifikovaných investorů a nebyl oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond. Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo k 29. 12. 2015 (s datem zápisu v obchodním rejstříku ke dni 25. 1. 2016) k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

DIČ Fondu: CZ684019680

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Údaje v Rozvaze a podrozvahových položkách za minulé období jsou údaji zahajovací rozvahy k 1. 1. 2025.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování 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. Fond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

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

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držенé v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům držенým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující ke Dni ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako Investiční příležitost

Majetkem jako investiční příležitostí jsou především nemovitosti držенé Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je provedeno na bázi pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění ke Dni ocenění je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykázovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- k rozvahovému dni,
- z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno ust. § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., které stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetkem jako investiční příležitostí jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „**dceřiná společnost**“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky ke Dni ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. Pohledávky za bankami nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,

- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- c) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- d) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- e) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazili současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Vydané podílové listy Fondu

Podílové listy klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu

Vydané podílové listy byly k rozvahovému datu podrobeny analýze dle IAS 32. Vydané podílové listy splňují definici finančního závazku dle IAS 32.11, tedy jedná se o finanční nástroj s prodejní opcí, kdy vlastník/držitel takového nástroje má právo jej vrátit zpět emitentovi. Tyto podílové listy splňují veškeré podmínky uvedené v IAS 32.16A-16B pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, viz statut Fondu:

- držitelé PL mají právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu (IAS 32.16A, bod a);
- ve Fondu jsou emitovány dvě třídy PL, žádná z těchto tříd není upřednostněna před jinou třídou PL a není potřeba tyto třídy převést na jiný nástroj předtím, než jsou zařazeny do třídy nástrojů, které jsou podřízeny všem ostatním třídám nástrojů (IAS 32.16A, body b a c);
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změn v reálné hodnotě vykázaných nebo nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky, viz statut Fondu (IAS 32.16A bod d);
- s podílovými listy nejsou spojeny žádné další finanční nástroje nebo smlouvy, které mají celkové peněžní toky založené podstatně na zisku nebo ztrátě, změně zaúčtovaných čistých aktiv nebo změně reálné hodnoty zaúčtovaných a nezaúčtovaných čistých aktiv nebo vliv na podstatné omezení nebo fixaci zbytkového výnosu držitelů nástroje s prodejní opcí (IAS 32.16B).

G. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

H. Zdanění

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 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. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

I. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

J. 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 jednatel patřící pod písmeno čtvrtou nebo pátou odrážku nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

K. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu Účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

3. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31.12.2025	01.01.2025
Zůstatky na běžných účtech	155 630	189 243
Zůstatky na termínovaných vkladech	0	100 000
Celkem	155 630	289 243

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
RUBELA, a. s.	13 415	6 925
Přecenění pohledávky	-4 210	-222
IMOS facility, a.s.	147 510	135 928
Přecenění pohledávky	-4 163	-3 402
Jiné pohledávky	0	0
Celkem	152 552	139 229

Všechny pohledávky z titulu zápůjček byly přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem číslo 012546/2026 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

6. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2025		K 1. 1. 2025	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	22 288	2 000	18 806
Celkem		20	-	2 000	22 288	2 000	18 806

Kromě výše uvedeného Fond nevladnil k 31. 12. 2025 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 019672/2026 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) reziduální nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji a nedokončeného majetku) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 019672/2026 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Stavby	3 729 425	4 333 712
Pozemky	3 462 394	2 519 925
Samostatné movité věci	16 364	24 873
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
Nedokončené investice	1 076 444	610 473
Poskytnuté zálohy	38 013	3 708
Celkem	8 322 640	7 492 691

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. lednu 2025	4 333 712	24 873	2 519 925	0	610 473	3 708	7 492 691
Přírůstky	464 718	17 124	33 392	0	1 094 632	56 897	1 666 763
Úbytky	-1 365 257	-2 876	-10 776	0	-502 281	-22 592	-1 903 782
Ostatní změny	296 252	-22 757	919 853	0	-126 380	0	1 066 968
K 31. prosinci 2025	3 729 425	16 364	3 462 394	0	1 076 444	38 013	8 322 640

Využití dlouhodobého hmotného majetku – pohled na portfolio dlouhodobého majetku zobrazuje následující tabulka, v níž jsou uvedeny objekty, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu:

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
areál ITS Pardubice	pro developerský projekt	679 880	8 912	688 792
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	172 192	30 086	202 278
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	290 586	0	290 586
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	135 225	0	135 225
areál Autoforum v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	218 028	6 693	224 721
areál Kávoviny v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	151 095	17 344	168 439
Rezidence U řeky	pro developerský projekt	117 774	144 469	262 243
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	189 234	3 041	192 275
pozemky Černovice	pro developerský projekt	221 860	7 411	229 271
pozemky Karlovy Vary	pro developerský projekt	91 365	0	91 365
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	126 201	880	127 081
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	82 012	7 518	89 530
areál Brno J. Babáka	pronájem nebytových prostor	320 848	37 028	357 876
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	141 408	0	141 408
herní centrum BRUÑO	provoz dětského centra	170 199	701	170 900
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	188 418	10 893	199 311
projekt Kuřim Záhoří	pro developerský projekt	536 493	188 719	725 212
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	133 521	0	133 521
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	275 766	18 466	294 232
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	602 258	352 461	954 719
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	1 000 838	53 060	1 053 898
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	130 685	506	131 191
areál na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	212 120	720	212 840
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mršrtíků	pro developerský projekt	301 872	3 301	305 173
Apartmány Dolní Morava	developerský projekt	214 303	0	214 303
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	67 431	163 560	230 991
Celkem		6 771 612	1 055 769	7 827 381

8. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Pohledávky	498 241	51 714
Poskytnuté zálohy	11 240	14 841
Ostatní pohledávky	5 642	7 465
Daně, DPPO	9 468	344
Dohadné účty	7 240	6 011
Celkem	531 831	80 375

Fond eviduje pohledávky plynoucí z pronájmů nemovitostí Fondu a z prodejů jednotek v bytových domech vybudovaných v rámci developerských projektů a pohledávky z prodeje nemovitostí. Hodnota pohledávek po splatnosti více než jeden rok činí 339 tis. Kč.

9. Náklady a příjmy příštích období

Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Náklady příštích období	580	28 127
Příjmy příštích období	22 595	9 756
Celkem	23 175	37 883

10. Závazky vůči bankám

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Splatné na požádání (do 1 roku)	92 862	96 507
Splatné od 1 roku do 5 let	431 121	468 516
Splatné nad 5 let	526 955	908 280
Přecenění úvěru se zajištěnou úrokovou sazbou	0	-28 451
Celkem	1 050 938	1 444 852

V roce 2025 došlo k čerpání úvěrové smlouvy uzavřené v roce 2024 s ČS, a.s. na částku 150 000 tis. Kč a dále k uzavření úvěru s ČSOB, a.s. na částku 1 074 tis. EUR, který byl také vyčerpán.

v tis. Kč	1. 1. 2025	splácení	čerpání	31. 12. 2025	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
Oberbank AG	22 100	3 400	0	18 700	3 400	13 600	1 700	30.06.2031
ČSOB, a.s.	70 000	10 330	0	59 670	0	59 670	0	13.07.2028
ČS, a.s. - zajištěný IRS	316 230	28 680	0	287 550	28 680	114 720	144 150	31.01.2036
Oberbank AG	338 333	35 000	0	303 333	35 000	140 000	128 333	31.08.2034
ČS, a.s. - zajištěný IRS	114 331	8 802	0	105 529	8 927	35 711	60 891	31.12.2033
ČS, a.s. - zajištěný IRS	497 886	497 886	0	0	0	0	0	SPLACENO
Oberbank AG	48 056	3 333	0	44 722	3 333	13 333	28 056	30.04.2039
ČS, a.s. - zajištěný IRS	0	4 333	150 000	145 667	8 000	32 000	105 667	31.12.2033
ČSOB, a.s. - EUR	66 367	6 532	0	59 835	4 193	16 771	38 873	31.10.2029
ČSOB, a.s. - EUR	0	272	26 203	25 932	1 329	5 316	19 287	31.10.2029
CELKEM	1 473 303	598 568	176 203	1 050 938	92 862	431 121	526 956	

Úvěry (kromě úvěru od ČSOB ve výši 70 000 tis. Kč, který je splatný mimořádnými splátkami a zůstatek jednorázově v roce 2028) jsou spláceny měsíčními splátkami, ve sledovaném účetním období činily celkové splátky 595 998 tis. Kč, z toho činila splátka ukončeného úvěru s ČS as hodnotu 488.075 tis. CZK (úvěr byl splacen vzhledem k prodeji nemovitosti – Apartmánových domů A, B, C na Dolní Moravě a dále mimořádná splátka úvěru ČSOB, a.s. hodnotu 10.330 tis. CZK. Reálná hodnota úrokových swapů u úvěrů se zajištěnou úrokovou sazbou poskytnutých ČS, a.s. byla stanovena k 31. 12. 2025 oceněním na reálnou hodnotu zpracovanou společností AMISTA investiční společnost, a.s. ze dne 23.1.2026, které je součástí příloh znaleckého posudku č. 012546/2026 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch bank, která je zobrazena v podrozvahových aktivech na řádku 2.

Nemovitost	Zástava ve prospěch	k 31. 12. 2025
Parkovací dům Rozmarýn, Brno	Oberbank AG	290 586 000
administrativní komplex Nová Osada, Brno	ČS, a.s.	135 225 000
pozemek Kamenná, Brno	ČS, a.s.	68 636
nemovitosti na ulici Hudcova, Brno	Oberbank AG	162 999 000
pozemky Černovice, Brno	ČS, a.s.	221 860 210
areál Zelenina Slatina, Brno	ČS, a.s.	126 201 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	30 970 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	82 012 000
areál Brno J. Babáka, Brno	Oberbank AG	320 848 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	141 408 000
areál herního centra BRuNO, Brno	Oberbank AG	170 199 100
Areál Leitnerova, Brno	ČS, a.s.	178 833 916
mycí centrum Slatina, Brno	ČS, a.s.	3 712 000
část pozemků, Kuřim	ČS, a.s.+ČSOB, a.s.	290 230 338
výrobní hala, Kuřim	ČSOB	133 521 000
pozemky Leitnerova a Křídlovická, Brno	ČS, a.s.	9 584 084
Palác Morava na Malinovského nám. Brno	Oberbank AG	275 766 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	74 484 000
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	130 685 000
výrobní areál Brno na ulici Vídeňská, Brno	ČS, a.s.	212 120 000
pozemky Ponava, Brno	ČSOB	91 868 933
BJ a pozemky, Ponava, Brno	Oberbank AG	349 872 498
Celkový součet		3 433 054 716

11. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Závazky	210 470	176 996
Přijaté zálohy	662 790	180 838
Ostatní závazky	396 428	34 833
Závazky skupina	0	504 637
Daně	14 647	15 410

Odložený daňový závazek	153 885	96 070
Dohadné účty	7 056	11 397
Celkem	1 445 276	1 020 181

Závazky Fondu jsou splatné do 5 let, závazky s delší splatností Fond neeviduje. Přijaté zálohy jsou zálohy plynoucí z rezervačních a budoucích smluv uzavřených s klienty v rámci probíhajících developerských projektů.

12. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Výdaje příštích období	14 612	15 423
Výnosy příštích období	1 465	101 788
Celkem	16 077	117 211

13. Základní kapitál

Podílový fond nemá základní kapitál.

14. Nerozdělený zisk, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Statutárnímu orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2025 v hodnotě 490 312 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let. Na účet nerozděleného zisku byla převedena hodnota obchodních podílů společností zaniklých na základě Projektu převodu jmění.

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2025	0	3 530 995
Zisk/Ztráta 2025	490 312	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0
Převod obchodních podílů	0	-283 057
Zůstatek k 31. 12. 2025	490 312	3 247 938

15. Kapitálové fondy, emisní ážio

Fond v roce 2017 vydal podílové listy třídy A, za které byly vyměněny zakladatelské akcie SICAV, a podílové listy třídy B, za které byly vyměněny investiční akcie SICAV. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry na jméno bez jmenovité hodnoty. Třídě A podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475282. Třídě B podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475290.

Pro rozšíření možnosti financování výstavby projektů byly koncem roku 2023 nabídnuty k prodeji potencionálním investorům podílové listy třídy C, kterým byl přidělen ISIN CZ0008478260. I tyto podílové listy mají charakter zaknihovaných cenných papírů na jméno bez jmenovité hodnoty.

Podílové listy stejné třídy zakládají stejná práva všech investorů dané třídy. Pravidla pro převoditelnost podílových listů stanovuje statut Fondu.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2025	67 046	0
Podílové listy třídy A	60 128	0
Podílové listy třídy B	6 918	0
Podílové listy třídy C – vydané	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	67 046	0

K datu	31. 12. 2025	1. 1. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál (Kč)	6 695 665 204	5 475 980 697	5 493 610 536
Počet podílových listů třídy A (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů třídy C (ks)	0	0	0
Počet podílových listů	67 046	67 046	67 046
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	99 866,7363	81 674,9798	81 937,9312
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	99 866,7363	81 674,9798	81 937,9312

16. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 413 287	32 484	15 478	1 461 249
Snížení	-124 625	-3 805	0	-128 430
Zvýšení	0	0	1 328	1 328
Vliv odložené daně	6 231	-160	0	6 071
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 294 893	28 519	16 806	1 340 218

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 294 893	28 519	16 806	1 340 218
vliv přeměny k rozhodnému dni 1.1.2025	0	0	0	0
Zůstatek k 1. lednu 2025	1 294 893	28 519	16 806	1 340 218
Snížení	-149 137	-4 535	0	-153 672
Zvýšení	1 216 105	0	3 482	1 219 587
Vliv odložené daně	-53 348	-138	0	-53 486
Zůstatek k 31. prosinci 2025	2 308 513	23 846	20 288	2 352 647

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2025, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 019672/2026 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2025, je vykázán jako oceňovací rozdíl.

Obhospodařovatel jednající na účet Fondu uzavřel v roce 2019 s Českou spořitelnou, a.s. Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu. Na jejím základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se tímto zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v průběhu roku 2025 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 300 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 13 600 tis. Kč.

K rozvahovému dni byla obhospodařovatelem vypočtena čistá současná hodnota (v dokumentu Ocenění úrokových swapů ze dne 23.1.2026), která činí 23 917 tis. Kč a která je v rozvaze zachycena v položce ostatních pasiv a v položce oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů.

K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 34 821 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka v hodnotě 58 738 tis. Kč (hodnota pohledávky byla propočtena podle odhadované úrokové sazby 1M PRIBOR uvedené v Ocenění úrokových swapů ze dne 23.1.2026; toto ocenění provedl obhospodařovatel Fondu).

17. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Výnosy z úroků	20 184	15 675
ze vkladů	5 572	2 591
ze zápůjčky	6 336	3 078
ostatní	8 276	10 006
Náklady na úroky	-76 227	-79 108
z úvěrů	-75 704	-77 549
ostatní	-523	-1 559
Čistý úrokový výnos	-56 043	-63 433

18. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-1 019	-3 070
ostatní – bankovní poplatky	-1 019	-3 070
Celkem	-1 019	-3 070

19. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	291 793	238 162
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	349 831	560 842
Celkem	641 624	799 004

20. Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Ostatní provozní výnosy	165 800	104 236
Ostatní provozní náklady	-43 740	-7 062
Celkem	122 060	97 174

21. Správní náklady

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované Účetní období tyto správní náklady:

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Náklady na obhospodařování	1 200	1 200
Náklady na odborného poradce	0	0
Náklady na administraci	1 380	1 380
Náklady na depozitáře	480	480
Náklady na audit	543	584
Právní poradenství	554	809
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	16 188	11 616
Náklady na poskytování služeb	51 414	49 530
Náklady na spotřebu energie a vody	64 117	58 497
Náklady spojené se správou nemovitostí	23 083	16 882
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů a DPH)	7 871	6 327
Ostatní správní náklady	20 398	20 206
Celkem	187 229	167 511

Fond neměl v roce 2025 žádné zaměstnance, činnost Fondu byla zajišťována externě.

22. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	0	0
Celkem	0	0

Opravná položka v celkové výši 5 000 tis. Kč je součástí položky Dlouhodobý hmotný majetek uvedené na řádku 10 rozvahy.

23. Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	1 833	603
Zisky z postoupených pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	483
Celkem	1 833	1 086

24. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-1 575	-506
Odpis pohledávek	-173	-1 069
Celkem	-1 748	-1 575

Fond eviduje k 31. 12. 2025 opravné položky k pohledávkám ve výši 1 728 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 rozvahy.

25. Daň z příjmů a odložený daňový závazek /pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	519 318	661 699
Výnosy nepodléhající zdanění	183	32 653
Daňově neodčitatelné náklady	38 619	482
Ostatní položky – daňové odpisy	-61 593	-50 948
Základ daně	496 161	578 580
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	496 161	578 580
Vytvořená rezerva na daň z příjmu	24 808	29 000

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku, úvěrů, zápůjček a finančních derivátů, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém

budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K 31. 12. 2025 je odložený daňový závazek ve výši 153 885 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

26. Poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Poskytnuté zástavy	3 433 055	3 932 278
Celkem	3 433 055	3 932 278

27. Přijaté zástavy a zajištění

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Přijaté přísliby a záruky	120 314	118 120
Celkem	120 314	118 120

28. Pohledávky a závazky z termínovaných operací

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Pohledávky z termínovaných operací	58 738	46 035
Závazky z termínovaných operací	34 821	13 469
Celkem	23 917	32 566

29. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Ostatní aktiva	9 208 116	8 058 226
Celkem	9 208 116	8 058 226

30. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

K 31. 12. 2025 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	155 630	0	0	155 630
Pohledávky za nebankovními subjekty	152 552	0	0	152 552
Ostatní finanční pohledávky	531 831	0	0	531 831
Finanční aktiva celkem	840 013	0	0	840 013
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 050 938	0	1 050 938
Ostatní finanční závazky	0	1 445 276	0	1 445 276
Finanční závazky celkem	0	2 496 214	0	2 496 214

K 1. 1. 2025 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	289 243	0	0	289 243
Pohledávky za nebankovními subjekty	139 229	0	0	139 229
Ostatní finanční pohledávky	80 375	0	0	80 375
Finanční aktiva celkem	508 847	0	0	508 847
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 444 852	0	1 444 852
Ostatní finanční závazky	0	1 020 181	0	1 020 181
Finanční závazky celkem	0	2 465 033	0	2 465 033

K 31. 12. 2024 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	284 356	0	0	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	139 229	0	0	139 229
Ostatní finanční pohledávky	76 250	0	0	76 250
Finanční aktiva celkem	499 835	0	0	499 835
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 444 852	0	1 444 852
Ostatní finanční závazky	0	514 115	0	514 115
Finanční závazky celkem	0	1 958 967	0	1 958 967

31. Řízení a identifikace rizik

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

Tržní riziko

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	155 630	-	-	-	-	155 630
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	45 751	106 801	-	-	152 552
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	22 288	22 288
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	8 322 640	8 322 640
Ostatní aktiva	493 118	7 181	1 845	-	29 687	531 831
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	23 175	23 175
Celkem aktiva	648 748	52 932	108 646	-	8 397 790	9 208 116
Závazky vůči bankám	23 215	69 646	431 121	526 956	-	1 050 938
Ostatní pasiva	605 565	1 199	133	-	838 379	1 445 276
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	16 077	16 077
Rezervy	-	-	-	-	159	159
Vlastní kapitál	-	-	-	-	6 695 666	6 695 666
Celkem pasiva	628 780	70 845	431 254	526 956	7 550 281	9 208 116

Gap	19 968	-17 913	-322 608	-526 956	847 509	-
Kumulativní gap	19 968	2 055	-320 553	-847 509	-	-

k 31. prosinci 2024 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	284 356	-	-	-	-	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	86 733	52 496	-	-	139 229
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	18 806	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	7 013 281	7 013 281
Ostatní aktiva	45 511	3 727	5 119	54	21 839	76 250
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	37 859	37 859
Celkem aktiva	329 867	90 460	57 615	54	7 091 785	7 569 781
Závazky vůči bankám	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Ostatní pasiva	153 607	22 105	247	0	338 156	514 115
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	117 203	117 203
Rezervy	-	-	-	-	-	0
Vlastní kapitál	-	-	-	-	5 493 611	5 493 611
Celkem pasiva	177 734	94 485	468 763	908 280	5 920 519	7 569 781
Gap	152 133	-4 025	-411 148	-908 226	1 171 266	0
Kumulativní gap	152 133	148 108	-263 040	-1 171 266	0	0

Úrokové riziko

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

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

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

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

k 31. prosinci 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	155 630	-	-	-	-	155 630
Pohledávky za nebankovními subjekty		45 751	106 801	-	-	152 552
Celkem aktiva	155 630	45 751	106 801	-	-	308 182
Závazky vůči bankám	23 215	69 646	431 121	526 956		1 050 938
Celkem závazky	23 215	69 646	431 121	526 956		1 050 938
Čistá úroková pozice	132 415	-23 895	-324 320	-526 956	-	-742 756
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	1 324,15	-238,95	-3 243,20	-5 269,56	-	-7 427,56

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	284 356	-	-	-	-	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	86 733	52 496	-	-	139 229
Celkem aktiva	284 356	86 733	52 496	0	0	423 585
Závazky vůči bankám	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Celkem závazky	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Čistá úroková pozice	260 229	14 353	-416 020	-908 280	-	-1 021 267
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	2 602,29	143,53	-4 160,20	-9 082,80	-	-10 212,67

Měnové riziko

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

Devizová pozice Fondu k 31. 12. 2025

Tis. Kč	k 31. prosinci 2025	
	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	155 630	155 630
Pohledávky za nebankovními subjekty	152 552	152 552
Účasti s podstatným vlivem	22 288	22 288
Dlouhodobý hmotný majetek	8 322 640	8 322 640
Ostatní aktiva	531 831	531 831
Náklady a příjmy příštích období	23 175	23 175
Celkem	9 208 116	9 208 116
Závazky vůči bankám	1 050 938	1 050 938
Ostatní pasiva	1 445 276	1 445 276
Výnosy a výdaje příštích období	16 077	16 077
Rezervy	0	0
Vlastní kapitál	6 695 666	6 695 666
Celkem	9 208 116	9 208 116
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

tis. Kč	k 31. prosinci 2024	
	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	284 356	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	139 229	139 229
Účasti s podstatným vlivem	18 806	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	7 013 281	7 013 281
Ostatní aktiva	76 250	76 250
Náklady a příjmy příštích období	37 859	37 859
Celkem	7 569 781	7 569 781
Závazky vůči bankám	1 444 852	1 444 852
Ostatní pasiva	514 115	514 115
Výnosy a výdaje příštích období	117 203	117 203
Rezervy	0	0
Vlastní kapitál	5 493 611	5 493 611
Celkem	7 569 781	7 569 781
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

Riziko protistrany

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

Maximální expozice podle sektorů

k 31. prosinci 2025 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Fyzické osoby
Aktiva			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	155 630	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	152 552	-
Účasti s podstatným vlivem	-	22 288	-
Ostatní aktiva	-	531 831	-
Náklady a příjmy příštích období	-	23 175	-
Pasiva			
Závazky vůči bankám	1 050 938	-	-
Ostatní pasiva	-	1 445 276	-
Výnosy a výdaje příštích období	-	16 077	-
Rezervy	-	0	-
Vlastní kapitál	-	-	6 695 666

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Fyzické osoby
Aktiva			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	284 356	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	139 229	-
Účasti s podstatným vlivem	-	18 806	-
Ostatní aktiva	-	76 250	-
Náklady a příjmy příštích období	-	37 859	-
Pasiva			
Závazky vůči bankám	1 444 852	-	-
Ostatní pasiva	-	514 115	-
Výnosy a výdaje příštích období	-	117 203	-
Rezervy	-	0	-
Vlastní kapitál	-	-	5 493 611

Politické riziko

Politické a geopolitické riziko je spojeno zejména s pokračujícím válečným konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Významným faktorem nejistoty je rovněž vývoj hospodářské a obchodní politiky Spojených států amerických, který může ovlivňovat volatilitu finančních trhů, obchodní

podmínky, měnové kurzy a ceny energií. Dopady těchto faktorů se mohou projevit zejména prostřednictvím tržních podmínek a tím ovlivnit hodnotu aktiv Fondu.

Riziko udržitelnosti

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

32. Investiční strategie

Fond je vystaven vlivu rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, 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.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

33. Reálná hodnota

Oceňovací metody

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

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

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:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- výnosové a nákladové metody ocenění nemovitostí

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m² nemovitostí
- tržní nájemné
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové sazby
- rizikové přírážky

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.

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 změn v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Instrumenty, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

tis. Kč	31. 12. 2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	155 630	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	152 552
Účasti s podstatným vlivem	-	-	22 288
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	8 322 640
Ostatní aktiva, Náklady a příjmy příštích období	-	555 006	0
PASIVA			
Závazky vůči bankám	-	-	1 050 938
Ostatní pasiva, Výnosy a výdaje příštích období	-	1 461 353	-

tis. Kč	31. 12. 2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			

Pohledávky za bankami	-	284 356	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	139 229
Účasti s podstatným vlivem	-	-	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	7 013 281
Ostatní aktiva, Náklady a příjmy příštích období	-	59 698	5 119
PASIVA			
Závazky vůči bankám	-	-	1 444 852
Ostatní pasiva, Výnosy a výdaje příštích období	-	631 318	-

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

tis. Kč							31. 12. 2025
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s podstatným vlivem	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní aktiva	Závazky vůči bankám	CELKEM	
Zůstatek k 1. 1. 2025	139 229	18 806	7 492 691	5 119	1 444 852	9 100 697	
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-4 749	0	0	0	28 451	23 702	
						0	
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	3 482	1 066 968	0	0	1 070 450	
Nákupy	0	0	1 666 763	0	0	1 666 763	
Prodeje	0	0	-1 903 782	0	0	-1 903 782	
Emise	0	0	0	0	0	0	
Splacení, čerpání, změna vykázání	18 072	0	0	-5 119	-422 365	-409 412	
Převod do úrovně 3	0	0	0	0	0	0	
Převod z úrovně 3	0	0	0	0	0	0	
Zůstatek k 31. 12. 2025	152 552	22 288	8 322 640	0	1 050 938	9 548 418	

tis. Kč							31. 12. 2024
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s podstatným vlivem	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní aktiva	Závazky vůči bankám	CELKEM	
Zůstatek k 1. 1. 2024	4 714	17 478	6 902 751	183 886	1 084 548	8 193 377	
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	3 458	0	0	0	-28 451	-24 993	
						0	
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	1 328	-124 626	0	0	-123 298	
Nákupy	0	0	2 213 415	0	0	2 213 415	
Prodeje	0	0	-1 978 259	0	0	-1 978 259	
Emise	0	0	0	0	0	0	
Splacení, čerpání, změna vykázání	131 057	0	0	-107 636	388 755	412 176	
Převod do úrovně 3	0	0	0	0	0	0	
Převod z úrovně 3	0	0	0	0	0	0	
Zůstatek k 31. 12. 2024	139 229	18 806	7 013 281	76 250	1 444 852	8 692 418	

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

▪ Pohledávky za bankami

Nominální hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

▪ Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

▪ Účasti s podstatným vlivem

Ocenění majetkových účastí s podstatným vlivem bylo provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitostí), ve které má účetní jednotka podstatný vliv.

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

▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

Tyto účasti v roce 2025 Fond nemá, v případě, že tyto účasti bude mít, bude ocenění majetkových účastí s rozhodujícím vlivem provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitostí), ve které má účetní jednotka rozhodující vliv.

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

▪ Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek představovaný nemovitostmi byl oceněn prostřednictvím metody porovnávání, výnosové (ve vybraných případech vč. DCF modelu) a residuální, případně alternativní metodou založenou na údajích z účetní evidence. Při porovnávání metodě ocenění je stanovena reálná hodnota příslušného majetku prostřednictvím cenového porovnání s obdobnými nemovitostmi na základě vlastního šetření na internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znalecké kanceláře, případně údajů z katastru nemovitostí. V rámci výnosové metody ocenění nemovitostí jsou významnými vstupy do ocenění odhadnuté dosažitelné čisté roční nájemné (očištěné o provozní náklady) a kapitalizační míra. Residuální metoda, případně výnosová metoda DCF, je založena na ocenění nemovitostí, které odráží nejlepší a nejvyšší využití při odhadu veškerých nákladů spojených s realizací výstavby (zahrnuje vždy 100 % nákladů a výnosů konkrétního projektu/rekonstrukce).

Nedokončené investice byly oceněny v návaznosti na jejich charakter (developerský projekt, rekonstrukce, menší technické zhodnocení atd.) a v souladu s oceňovací technikou, která byla využita v rámci konkrétního střediska.

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

▪ Závazky vůči bankám

Odhady reálné hodnoty závazků vůči bankám s fixně úročenou částí úvěru vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Variabilně úročené závazky vůči bankám byly ponechány v účetní hodnotě, neboť jejich úročení již reflektuje aktuální tržní podmínky.

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

▪ **Ostatní aktiva/pasiva**

Odhady reálné hodnoty poskytnutých zápůjček vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro zápůjčky spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

U zbylých aktiv/závazků se nominální hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných pohledávek/závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto nástroje jsou proto v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění nástrojů zařazených v úrovni 3 (uvedeny investice/závazky, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu) v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovat elné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Pozemky Pardubice	2025: 679 880 tis. Kč 2024: - tis. Kč	porovnávací metoda (pozemky)	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 500 - 4 370 Kč/m ² 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Pozemky Troubsko	2025: 172 191 tis. Kč 2024: 158 438 tis. Kč	reziduální metoda + porovnávací metoda (pozemky)	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 4 430 Kč/m ² 2024: 3 500 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Parkovací dům – office&parking	2025: 290 586 tis. Kč 2024: 251 020 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 6,75 % 2024: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Administrativní komplex Nová Osada	2025: 135 225 tis. Kč 2024: 115 587 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 8,0 % 2024: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál Autoforum v Pardubicích	2025: 218 028 tis. Kč 2024: 136 096 tis. Kč	reziduální metoda	Odhadovaná prodejní cena	2025: 7,49 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo
Areál Kávoviny v Pardubicích	2025: 151 095 tis. Kč 2024: 140 008 tis. Kč	porovnávací metoda (pozemky mínus náklady na demolici)	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 4 500 Kč/m ² 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Druh závazku	investice/ Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu

Rezidence U řeky	2025: 117 773 tis. Kč 2024: 45 862 tis. Kč	reziduální metoda + porovnávací metoda (pozemky)	Odhadovaná prodejní cena	2025: 6,56 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo	
Areál na ulici Hudcova (Medlánky)	2025: 189 234 tis. Kč 2024: 155 257 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 7,5 % 2024: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Pozemky Černovice	2025: 221 860 tis. Kč 2024: 141 184 tis. Kč	porovnávací metoda (pozemky)	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 4 430 Kč/m ² 2024: 2 100 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila	
Pozemky Karlovy Vary	2025: 91 365 tis. Kč 2024: 62 788 tis. Kč	porovnávací metoda (pozemky)	Jednotková cena Kč/m ²	2025: 2 755 Kč/m ² 2024: 65 – 1 500 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila	
Areál Zelenina Slatina	2025: 126 201 tis. Kč 2024: 143 947 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 8,0 % 2024: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Ubytovna Havlenova	2025: 82 012 tis. Kč 2024: 71 600 tis. Kč	reziduální metoda	Odhadovaná prodejní cena	2025: 9,97 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo	
Areál Brno J. Babáka	2025: 320 848 tis. Kč 2024: 270 5081 tis. Kč	výnosová metoda DCF	Míra kapitalizace	2025: 4,5 % a 7,0 % (dle objektu) 2024: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Areál SKANSKA Bohunická	2025: 141 408 tis. Kč 2024: 139 011 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 7,5 % 2024: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Herní centrum Bruno	2025: 170 199 tis. Kč 2024: - tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 6,5 % 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Areál Brno Leitnerova	2025: 188 418 tis. Kč 2024: 168 495 tis. Kč	reziduální metoda	Odhadovaná prodejní cena	2025: 8,93 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo	
Projekt Kuřim Záhoří	2025: 536 493 tis. Kč 2024: 639 340 tis. Kč	reziduální metoda + porovnání (jednotky) + porovnání (pozemky)	Odhadovaná prodejní cena	2025: 2,46 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo	
Výrobní hala Kuřim	2025: 133 521 tis. Kč 2024: 90 970 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 7,5 % 2024: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila	
Druh závazku	investice/	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu

Objekt Palác Morava	2025: 275 766 tis. Kč 2024: 271 794 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 7,5 % 2024: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Penzion Dvořáková	2025: 74 484 tis. Kč 2024: 65 499 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 7,0 % 2024: 7,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Pozemky a stavby Ponava	2025: 602 258 tis. Kč 2024: 665 211 tis. Kč	reziduální metoda + porovnání (jednotky)	Odhadovaná prodejní cena	2025: 11,25 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo
Pozemky a stavby Horní Heršpice	2025: 1 000 838 tis. Kč 2024: 404 011 tis. Kč	reziduální metoda + porovnání (jednotky) + porovnání (pozemky)	Odhadovaná prodejní cena	2025: 10,62 % GDV 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: GDV výstavby zvýšilo
Areál na ulici Valchařská	2025: 130 685 tis. Kč 2024: 117 042 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 8,0 % 2024: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál na ulici Vídeňská	2025: 212 120 tis. Kč 2024: 183 938 tis. Kč	výnosová metoda	Míra kapitalizace	2025: 8,0 % 2024: 9,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál mezi ulicemi Garguláková a Bratří Mršrtíků	2025: 301 872 tis. Kč 2024: 316 987 tis. Kč	porovnávací metoda (pozemky mínus náklady na demolici)	Průměrná jednotková cena Kč/m2 (bez zohlednění nákladů na demolici)	2025: 7 000 Kč/m2 2024: 6 035 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Apartmány Dolní Morava	2025: 214 303 tis. Kč 2024: 1 372 846 tis. Kč	porovnávací metoda (jednotky)	Jednotková cena	2025: 131 800 Kč/jed. 2024: jiná veličina	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila

34. Vztahy se spřízněnými osobami

k 31. prosinci 2025 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
půjčka RUBELA, a.s.	-	-	9 205	-
nájmy s IMOS facility, a.s.	42 562	-	4 548	-
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.	-	51 414	-	-
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	11 413	15 304	2 681	277
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	6 336	-	1 510	-
zápůjčka IMOS facility, a.s.	-	-	141 837	-
ostatní obchodní vztahy s SNĚŽNÍK, a.s.	70 813	6 680	-	-
prodej majetku SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond	987 650	-	479 175	-
ostatní obchodní vztahy SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový	29 590	164	-	-

fond				
Celkem	1 148 364	73 561	638 956	277

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
půjčka RUBELA, a.s.	-	-	6 703	-
nájmy s IMOS facility, a.s.	43 374	-	4 152	-
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.	-	49 530	-	-
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	6 904	6 986	583	146
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	3 056	-	1 428	-
zápůjčka IMOS facility, a.s.	-	-	131 098	-
ostatní obchodní vztahy s SNĚŽNÍK, a.s.	4525	-	5 475	1 741
inženýrské činnosti SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond	-	-	-	2 810
právo stavby SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond	-	-	-	30 025
Celkem	57 859	56 516	149 439	34 722

35. Soudní nebo rozhodčí spory

Fond nebyl v roce 2025 účastníkem žádného soudního sporu nebo rozhodčího řízení, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

36. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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.

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 ožívování české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a

bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací. Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

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

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.

37. Významné události po datu účetní závěrky

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

V Praze dne 24. 4. 2026



AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Marta Čtvrtníčková
člen představenstva

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2025
fondu IMOS development, otevřený podílový fond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

fondu IMOS development, otevřený podílový fond se sídlem Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00
Praha 8, IČO 274 37 558 (ID 75160013)

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu IMOS development, otevřený podílový fond (dále také „Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu IMOS development, otevřený podílový fond k 31. 12. 2025, nákladů, výnosů, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace 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 administrátor a obhospodařovatel Fondu.

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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost administrátora a obhospodařovatele Fondu za účetní závěrku

Administrátor a obhospodařovatel fondu IMOS development, otevřený podílový fond 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 administrátor a obhospodařovatel Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy administrátor a obhospodařovatel plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol administrátorem a obhospodařovatelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 administrátor a obhospodařovatel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky administrátorem a obhospodařovatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 24. 4. 2026

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

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

Odpovědný statutární auditor:

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





Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

