

Výroční zpráva

2025

S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond

(dříve Patronus třicátý čtvrtý 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.....	7
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	13
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025	16
Zpráva auditora.....	44

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	S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond (dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový fond),
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 30. 04. 2025



S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond
(dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový
fond),
AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Marta Čtvrtníčková
předseda představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond (dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový fond). NID: 75164566 se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8. PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 202 do 31. 12. 2025

1. Činnost Fondu v účetním období

V průběhu účetního období fond realizoval své klíčové investiční aktivity zaměřené na budování a konsolidaci majetkového portfolia. Tyto aktivity zahrnovaly zejména akvizici investičních aktiv a jejich následnou integraci do struktury fondu.

Současně fond pokračoval v realizaci svých investičních projektů, zejména v oblasti nemovitostního developmentu, včetně postupné monetizace vybraných aktiv. Tyto kroky vedly k postupnému uvolňování kapitálu a posilování likvidní pozice fondu.

Účetní období bylo rovněž charakterizováno nastavováním a stabilizací vnitřních procesů řízení investic, řízení rizik a správy majetku fondu, což vytváří předpoklady pro jeho další rozvoj.

Popis významných událostí v účetním období

V průběhu účetního období došlo k realizaci významné restrukturalizační operace spočívající v převodu investičního majetku do struktury fondu.

Tato operace byla realizována ve dvou navazujících krocích:

- nejprve došlo k nabytí majetkové účasti na investičním projektu,
- následně byla provedena přeměna spočívající v převodu jmění příslušné společnosti na fond.

V důsledku této přeměny došlo ke zjednodušení vlastnické struktury a k přímému držení investičních aktiv fondem. Tento krok umožnil efektivnější ekonomické řízení majetku, snížení provozních nákladů a vytvoření vhodné platformy pro další investiční aktivity.

Realizovaná transakce je v souladu s dlouhodobou investiční strategií fondu, jejímž cílem je postupná akumulace a aktivní správa investičního portfolia.

1.1 Hospodaření Fondu

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

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 74 265 tis. Kč.

1.2 Stav majetku Fondu

AKTIVA

Aktiva fondu se skládají z dlouhodobého hmotného majetku ve výši 222 546 tis. Kč, dále pohledávek za bankami ve výši 52 132 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 4 688 tis. Kč, náklady a příjmy příštích období ve výši 141 tis. Kč a pokladni hotovosti ve výši 8 tis. Kč.

PASIVA

Aktiva fondu jsou kryty vlastními zdroji ve výši 40 619 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 238 896 tis. Kč.

2. Výhled na následující období

V následujícím období bude fond navazovat na realizované transakce a zaměří se na dokončení stávajících investičních aktivit, zejména v oblasti monetizace již realizovaných projektů.

Fond očekává postupné posilování své likvidní pozice, která bude využita k dalším investicím a rozvoji portfolia. Současně bude pokračovat optimalizace kapitálové struktury a řízení investičních rizik.

Další činnost fondu bude přizpůsobována aktuálním tržním podmínkám s důrazem na efektivní alokaci kapitálu a dlouhodobou výkonnost.

Realizace nových investičních projektů

Fond plánuje zahájit realizaci nových projektů, zejména v oblasti nemovitostního developmentu, včetně souvisejících přípravných a povolovacích procesů. Realizace bude probíhat postupně v návaznosti na tržní podmínky a dostupnost zdrojů financování.

Diverzifikace portfolia

Součástí strategie fondu je další diverzifikace investičního portfolia, a to jak z hlediska typů aktiv, tak z hlediska sektorového zaměření. Fond bude aktivně vyhledávat nové investiční příležitosti s cílem posílení stability a dlouhodobé výkonnosti.

Závěrečné shrnutí

Rok 2026 bude pro fond obdobím navazujícím na dokončení počátečních investičních transakcí, s důrazem na aktivní realizaci projektů, rozvoj portfolia a posilování jeho výkonnosti.

Profil Fondu

1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond (dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový fond)

Identifikační údaje:

NID: 751 64 566

Sídlo:

Ulice: Sokolovská 700/113a

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

Fond byl vytvořen dne 13. 12. 2023 rozhodnutím AMISTA IS jako jeho obhospodařovatele, která zároveň vypracovala jeho statut.

Ke dni 22. 12. 2023 byl Fond zapsán do seznamu podílových fondů vedených ČNB dle § 597 písm. b) ZISIF.

Podílové listy: 1 000 000 ks

Čistý obchodní majetek: 40 618 685 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:

- Dne 21. 8. 2025 byl vymazán z OR jako předseda představenstva Ing. Ondřej Horák, narozen 1. 8. 1979, bytem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1;
- Dne 1. 10. 2025 byl vymazán z OR jako člen představenstva Ing. Michal Kusák, Ph.D., narozen 11. 6. 1973, bytem Marty Krásové 922/1, Čakovice, 196 00 Praha 9;
- Dne 10. 11. 2025 byl zapsán do OR jako člen představenstva Tomáš Vinkler, BSc., narozen 3. 10. 1976, bytem Jarmily Novotné 1752/7, Radotín, 153 00 Praha 5;
- Dne 6. 11. 2025 byl zapsán do OR jako člena představenstva Mgr. Jiří Frankič, narozen 24. 6. 1978, bytem Doušova 1264/17, 155 00 Praha 5;
- Dne 6. 11. 2025 byla zapsána do OR jako člen představenstva Ing. Marta Čtvrtníčková, narozena 6. 8. 1989, bytem Gorazdova 91/2, Staré Brno, 602 00 Brno;
- Dne 16. 12. 2025 byl vymazán z OR jako člen představenstva Ing. Vít Vařeka, narozen 14. 1. 1963, bytem U Ryšánky 1531/15, Krč, 147 00 Praha 4.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

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

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

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

Portfolio manažer

Ing. Karolina Kostecká

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title

Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

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

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a.s.

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO:

000 01 350

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, které 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, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu je dlouhodobý hmotný majetek ve výši 222 546 tis. Kč, pohledávky za bankami a družstevními záložnami ve výši 52 132 tis. Kč a ostatní aktiva ve výši 4 688 tis. Kč.

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 investice.

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

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

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

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

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období nebyl 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 neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

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

Podílový fond nemá právní osobnost, proto Fond nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

V průběhu sledované období došlo k emisi 1 000 000 podílových listů.

14. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo ke změnám ve statutu Fondu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. 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.

17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

K žádným skutečnostem, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy, nedošlo.

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 a výkaz změn vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní jednotka: S-A-S
CAPITAL otevřený podílový
fond (dříve Patronus třicátý
čtvrtý otevřený podílový
fond)

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

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 30. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	1. 1. 2025
AKTIVA			
1	Pokladni hotovost	8	8
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	52 132
	v tom: a) splatné na požádání	1 132	5 396
	b) ostatní pohledávky	51 000	27 461
10	Dlouhodobý hmotný majetek	5	222 546
11	Ostatní aktiva	6	4 688
13	Náklady a příjmy příštích období	7	141
Aktiva celkem		279 515	266 009

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	1. 1. 2025
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	8	0
	v tom: b) ostatní závazky	0	17 781
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	0
	v tom: v) ostatní závazky	0	58 929
4	Ostatní pasiva	10	238 846
5	Výnosy a výdaje příštích období	11	50
Cizí zdroje celkem		238 896	0
12	Kapitálové fondy	12	1 100
13	Oceňovací rozdíly	12	-41 680
	z toho: a) z majetku a závazků	-58 719	0

	d) ostatní oceňovací rozdíly		17 039	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulého období	12	6 934	6 935
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	12	74 265	0
	Vlastní kapitál celkem	12	40 619	7 035
	Pasiva celkem		279 515	266 009

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	1. 1. 2025
AKTIVA			
2	Poskytnuté zástavy	0	32 212
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	279 515
9	Přijaté přísliby a záruky	0	176 436

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

Tis. Kč	Poznámka	2025
5	Náklady na poplatky a provize	14
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15
	v tom: d) ostatní	414
7	Ostatní provozní výnosy	16
8	Ostatní provozní náklady	16
9	Správní náklady	17
	z toho: a) náklady na zaměstnance	-84
	b) ostatní správní náklady	-10 585
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	78 174
23	Daň z příjmů	18
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	74 265

Přehled o změnách vlastního kapitálu 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0
Změny v rámci oceňovacích rozdílů	0
Emise podílových listů	
Odkupy podílových listů	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	0

Zůstatek k 1. 1. 2025 před fúzi	0
Změny z uskutečněné fúze (HV nafúzované společnosti a kapitálové fondy)	7 035
Zůstatek k 1. 1. 2025 po fúzi	7 035
Čistý zisk/ztráta za účetní období	74 265
Změny v rámci oceňovacích rozdílů	-41 680
Emise podílových listů	1 000
Odkupy podílových listů	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	40 619

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	S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond (dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový fond), NID: 751 64 566 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
ZDP	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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu, jehož účelem je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů (osob uvedených v § 272 ZISIF), které jsou následně investovány především do aktiv nemovitostní povahy, tj. je investičním fondem splňujícím výjimku uvedenou v ust. § 93 odst. 4 písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů.

Údaje o vzniku

Fond byl vytvořen dne 13. 12. 2023 rozhodnutím AMISTA IS jako jeho obhospodařovatele, která zároveň vypracovala jeho statut.

K datu 22. 12. 2023 byl Fond zapsán do seznamu podílových fondů vedených ČNB dle § 597 písm. b) ZISIF.

Informace o obhospodařovateli

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

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a.s.
Sídlo:	Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
IČO:	000 013 50

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

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

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

Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy	1 000 000 kusů podílových listů
----------------	---------------------------------

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 22. prosince 2023.

Sídlo Fondu

Sokolovská 700/113a
Praha 8
PSČ 18600

Identifikační údaje

NID: 751 64 566

Změny v obchodním rejstříku

Fond není zapsán v obchodním rejstříku.

Informace k podilovým listům a investičnímu cíli Fondu

Podilové listy Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investiční politikou Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv mající formu věci 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. Investiční cíle a způsob investování, zásady hospodaření s majetkem a další principy činnosti Fondu se řídí statutem Fondu.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. 12. 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Srovnatelným obdobím v rozvaze a podrozvaze je zahajovací rozvaha k 1. 1. 2025, srovnatelné období výkazu zisku a ztráty není uvedeno důvodu, že k rozhodnému dni 1. 1. 2025 se Fond stal nástupnickou společností v Projektu fúze sloučením se zanikající společností Rezidence Jarošova s.r.o.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

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

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

▪ **Odúčtování**

Finanční aktiva

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

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

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

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

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

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

Finanční závazky

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

▪ **Modifikace finančních aktiv a finančních závazků**

Finanční aktiva

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

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

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

s tvorbou, rozpuštění, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

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

- **Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě**

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

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

- **Ocenění v reálné hodnotě**

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

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

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

- **Znehodnocení**

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

- **Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

Finanční aktiva

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

Finanční závazky

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

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

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

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

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

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

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

D. Investice do nemovitosti

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti,

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.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykazována v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Investice do nemovitosti jsou v účetních výkazech vedeny na řádku 10 Dlouhodobý hmotný majetek.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který 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 vlastního kapitálu. 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 v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Podilový fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

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

F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. Výnosové a nákladové úroky

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

H. Přepočet cizí měny

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

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

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

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

I. Splatná a odložená daň

▪ Splatná daň

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

▪ Odložená daň

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

J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládnutím s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského

podniku;

- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

K. Vydané podílové listy Podílového fondu

Vydané Podílové listy představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32. odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „Vlastní kapitál“, viz statut Fondu:

- držitelé podílových listů mají právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku fondu (IAS 32.16A, bod a);
- ve fondu je emitována pouze jedna třída podílových listů, znamená to tedy, že žádná třída není upřednostněna před jinou třídou PL a není potřeba tuto třídu převést na jiný nástroj předtím, než je zařazena do třídy nástrojů, která je podřízena 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 Podfondu (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).

L. Výnosy z dividend

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

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

M. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

N. Použití odhadů

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

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

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

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

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

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

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Běžné účty u bank	1 132	5 396
Termínované vklady	51 000	27 461
Celkem	52 132	0

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	52 132	32 857
Čistá účetní hodnota	52 132	32 857

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

5. Dlouhodobý hmotný majetek

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Pozemky	167 125	6 779
Budovy	55 421	0
Nedokončený DHM	0	226 363
Celkem	222 546	233 142

Fond k 31. 12. 2025 vlastní bytové jednotky a garážová stání v rámci projektu Rezidence Jarošova ve Znojmě a developerské pozemky pro výstavbu dvou rodinných domů ve Znojmě a pozemky v lokalitě Křivánky také ve Znojmě.

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

Tis. Kč	Pozemky	Budovy	Nedokončených DHM	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	6 779	0	226 363	233 142
Přirůstky	170 710	258 470	205 021	634 201
Snižování	-11 950	-219 399	-431 384	-662 733
Ostatní změny – OR	1 586	16 350	0	17 936
Zůstatek k 31. 12. 2025	167 125	55 421	0	222 546

6. Ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Odběratelé	84	0
Pohledávky z prodeje nemovitosti	4 440	0
Pohledávka za SFÚ	91	0
Ostatní pohledávky	73	2
Celkem	4 688	2

7. Náklady a příjmy příštích období

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Náklady příštích období	141	0
Celkem	141	0

Náklady příštích období představují náklady na marketing ve výši 141 tis. Kč.

8. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Přijaté úvěry	0	17 781

Během sledované období došlo k úplnému splacení přijatého úvěru, který byl nafúzován ze zaniklé společnosti.

9. Závazky vůči nebankovním subjektům

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Půjčky za fyzickými osobami	0	2 208
Závazek za S-A-S STAVBY spol. s r. o.	0	56 721
Celkem	0	58 929

Půjčky od fyzických osob ve výši 2 208 tis. Kč budou v následujícím roce započteny oproti vyemitovaným podílovým listům. Ke konci roku je závazek za fyzickou osobou v položkách ostatních pasiv, a to konkrétně jako závazky z titulu emise podílových listů.

Závazky za S-A-S STAVBY spol. s r. o. byly během sledovaného účetního období plně uhrazeny.

10. Ostatní pasiva

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Závazky za dodavateli	8 912	633
Závazek z nákupu nemovitosti	163 424	0
Závazky z titulu fúze	58 719	0
Závazky z titulu emise podílových listů	2 311	0
Závazek z titulu splatné daně	3 909	0
Odložený daňový závazek	897	0
Přijaté zálohy	674	0
Závazky z titulu DPH	0	386
Ostatní závazky	0	13
Celkem	238 849	1 032

Položka závazky za dodavateli je primárně složena ze závazků z titulu stavebních prací za společnosti S-A-S STAVBY spol. s r. o.

Závazky z titulu fúze jsou složeny z kupní ceny nafúzované společnosti, oproti kterým budou po skončení účetního období vyemitovány podílové listy.

Závazky z titulu emise podílových listů byly převedeny ze zaniklé společnosti, kdy jistina půjček je ve výši 2 208 tis. Kč a naběhlé příslušenství je evidováno ve výši 103 tis. Kč

Závazek z nákupu nemovitosti, který představuje kupní cenu za pozemky pro budoucí developerské projekty bude částečně vypořádán zápočtem oproti nově vyemitovaným podílovým listům a částečnou úhradou kupní ceny.

11. Výnosy a výdaje příštích období

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Výnosy příštích období	0	181 232
Výdaje příštích období	50	0

Výnosy příštích období představují přijaté zálohy na prodej nemovitostí.

Výdaje příštích období jsou složeny z poplatku za depozitáře ve výši 45. tis. Kč a spotřebu elektřiny ve výši 5 tis. Kč.

12. Vlastní kapitál

Podílový fond nemá základní kapitál, jelikož je bez právní osobnosti a není zapisovaný do obchodního rejstříku.

Podílový fond eviduje 1 000 000 ks podílových listů k 31. 12. 2025.

Hodnota podílového listu třídy A k 31. 12. 2025 je 40,6186 Kč

Aktuální hodnota podílového listu dané třídy je stanovována z fondového kapitálu Fondu připadajícího na příslušnou třídu podílových listů (Fondový kapitál třídy) zjištěného pro konkrétní období, a to nejméně jedenkrát za Oceňovací období ke Dni ocenění. Aktuální hodnotu podílového

listu stanovuje Administrátor ve Lhůtě pro stanovení aktuální hodnoty CP. Aktuální hodnota podílového listu je zaokrouhlена na čtyři desetinná místa směrem dolů.

Vývoj vydaných podílových listů v ks:

Ks	Podílové listy
	Třída A
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0
Vydané během roku 2024	0
Odkoupené během roku 2024	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0
Vydané během roku 2025	1 000 000
Odkoupené během roku 2025	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1 000 000

12.1. Oceňovací rozdíly

Zůstatek k 1. 1. 2024	Třída A
Zvýšení	0
Snižování	0
Vliv odložené daně	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	0

Zůstatek k 1. 1. 2025	0
Zvýšení	17 936
Snižování	0
Vliv fúze	-58 719
Vliv odložené daně	-897
Zůstatek k 31. 12. 2025	-41 680

Pozemky a budovy Fondu jsou k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2025. V oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň z příjmů vyplývající z přecenění majetku.

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

A. Použití ztráty/zisku za minulá účetní období

Hospodářský výsledek z předchozího období byl ve výši 6 934 tis. Kč. Nerozdělený zisk z předchozího období i výsledek hospodaření běžného účetního období jsou součástí vlastního kapitálu. Nerozdělený zisk ve výši 6 934 tis. Kč byl naveden ze zaniklé společnosti v rámci fúze.

B. Použití ztráty za aktuální účetní období

Podílový fond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 74 265 tis. Kč. Hospodářský výsledek ve výši 74 265 tis. Kč bude převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

13. Hodnoty předané k obhospodařování

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Hodnoty předané k obhospodařování	279 515	266 009
Celkem	279 515	266 009

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

14. Náklady na poplatky a provize

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Bankovní poplatky	-14
Ostatní nepřímé daně a poplatky	-4
Celkem	-18

15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

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

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Úroky z termínovaných vkladů a bankovních účtů	517
Úroky ze závazků	-103
Celkem	414

16. Ostatní provozní výnosy a náklady

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	313 277
Tržby z prodeje služeb	161
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	-224 889
Ostatní provozní náklady	-102
Celkem	88 347

Během sledovaného období došlo k prodeji části nafúzovaného dlouhodobého majetku v hodnotě 313 277 tis. Kč. Jedná se o bytové jednotky z developerského projektu Rezidence Jarošova, který byl v průběhu období dokončen.

17. Správní náklady

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Náklady na služby za zprostředkování prodeje	7 101
Náklady na obhospodařování a administraci	1 412
Náklady na marketing	854
Náklady na depozitáře	254
Účetní	240
Právní služby	506
Ostatní správní náklady	140
Mzdové náklady	84
Náklady na audit	40
Daň z nemovitosti	27
Náklady na odborného poradce	11
Celkem	10 669

Součástí ostatních správních nákladů jsou náklady na služby nemateriální povahy, nájemné a další služby.

18. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	78 174
Náklady podle §24 a §25 ZDP	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	78 174
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0
Snižený základ daně	78 174
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	78 174
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	3 909

Fondu ve sledovaném účetním období vznikla daňová povinnost ve výši 3 909 tis. Kč.

B. Odložený daňový závazek

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Ke dni 31.12.2025 fond eviduje odložený závazek ve výši 897 tis. Kč, přičemž neeviduje žádnou odloženou daňovou pohledávku. Podílovému fondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka.

19. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Tis. Kč	Česká republika
	2025
Náklady na poplatky a provize	-18
Zisk nebo ztráta z finančních operací	414
Ostatní provozní výnosy/náklady	88 447
Správní náklady	-10 669

20. Transakce se spřízněnými osobami

Tis. Kč	31. 12. 2025	1. 1. 2025
Pohledávky a závazky		
Závazky za panem Ing. Ivo Svobodou	224 351	2 208
z toho: Zápůjčky vůči nafúzované společnosti	2 208	2 208
Závazky z titulu prodeje obchodní podílu	58 719	0
Závazky za nákupu nemovitosti	163 424	0
Závazky za S-A-S STAVBY spol. s r.o.*	7 884	56 766
Závazky za poradenské služby za S-A-S develop - Nový Liskovec, s.r.o.	300	0
Výnosy a náklady		
		2025
Náklady za S-A-S STAVBY spol. s r.o.**		11 756
Náklady z titulu naběhlého příslušenství k závazku za p. Ing. Ivo Svobodou		444

*Stavební práce, facility management BD Jarošova, vedení účetnictví

**Facility management BD Jarošova, vedení účetnictví a správa daní, předpis závazku z DPH

Za sledované období Fond neevidoval vztah se spřízněnou osobou, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

21. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2025			
Pokladní hotovost	8	0	8
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	52 132	0	52 132
Ostatní aktiva	4 688	0	4 688
Finanční aktiva celkem	56 828	0	56 828
K 31. 12. 2025			
Ostatní pasiva	238 846	0	238 846
Finanční závazky celkem	238 846	0	238 846

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 1. 1. 2025			
Pokladní hotovost	8	0	8
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	32 857	0	32 857
Ostatní aktiva	2	0	2
Finanční aktiva celkem	32 867	0	32 867
K 1. 1. 2025			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	17 781	0	17 781
Závazky vůči nebankovním subjektům	58 929		58 929
Finanční závazky celkem	77 710	0	77 710

22. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

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

▪ Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na

specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

▪ Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané 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. 12. 2025	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Tis. Kč						
Pokladní hotovost	8	0	0	0	0	8
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	52 132	0	0	0	0	52 132
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	222 546	222 546
Ostatní aktiva	4 688	0	0	0	0	4 688
Náklady a příjmy příštích období	141	0	0	0	0	141
Celkem aktiva	56 969	0	0	0	222 546	279 515
Ostatní pasiva	9 286	228 663	0	0	897	238 846
Výnosy a výdaje příštích období	50	0	0	0	0	50
Vlastní kapitál	0	0	0	0	40 619	40 619
Celkem pasiva	9 336	228 663	0	0	897	279 515
Gap	47 633	-22 663	0	0	181 030	
Kumulativní gap	47 633	-181 030	-181 030	-181 030	0	

K 1. 1. 2025	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Tis. Kč						
Pokladní hotovost	8	0	0	0	0	8
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	32 857	0	0	0	0	38 857
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	233 142	233 142
Ostatní aktiva	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	32 867	0	0	0	233 142	266 009
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	17 781	0	0	0	0	17 781
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	58 929	0	0	58 929
Ostatní pasiva	1 032	0	0	0	0	1 132
Výnosy a výdaje příštích období	181 232	0	0	0		181 232
Vlastní kapitál	0	0	0	0	7 035	7 035
Celkem pasiva	200 045	0	0	0	7 035	266 009
Gap	-167 178	-167 178	-58 929	0	226 107	
Kumulativní gap	-167 178	-167 178	-226 107	-226 107	0	

Na základě akcionářské struktury a investiční strategie fondu je riziko nedostatečné likvidity z důvodu případných odkupů velmi nízké. Do budoucna se očekává, že případné odkupy podílových listů budou v časovém souladu s realizací jednotlivých investic.

▪ 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 závazků

K 31. 12. 2025						
Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	52 132	0	0	0	0	52 132
Celkem úrokově citlivá aktiva	52 132	0	0	0	0	52 132
Čistá úroková pozice	52 132	0	0	0	0	52 132
Změna úrokové pozice při změně sazeb o 1 %	521	0	0	0	0	521

K 31. 12. 2025 fond neeviduje žádné úrokově citlivé závazky.

K 1. 1. 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	32 857	0	0	0	0	32 857
Celkem úrokově citlivá aktiva	32 867	0	0	0	0	32 857
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	17 781	0	0	0	0	17 781
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	58 929	0	0	58 929
Celkem úrokově citlivá pasiva	17 781	0	58 929	0	0	76 710
Čistá úroková pozice	15 086	0	-58 929	0	0	-43 853
Změna úrokové pozice při změně sazeb o 1 %	150	0	-589	0	0	-438

▪ 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	CZK	Celkem
Pokladni hotovost	8	8
Pohledávky za bankami	52 132	52 132
Dlouhodobý hmotný majetek	222 546	222 546
Ostatní aktiva	4 688	4 829
Náklady a příjmy příštích období	141	0
Celkem	279 515	279 515
Ostatní pasiva	238 896	238 896
Vlastní kapitál	40 619	40 619
Celkem	279 515	279 515
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

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

K 1. 1. 2025		
Tis. Kč	CZK	Celkem
Pokladni hotovost	8	8
Pohledávky za bankami	32 857	32 857
Dlouhodobý hmotný majetek	233 142	233 142
Ostatní aktiva	2	2
Celkem	266 009	266 009
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	17 781	17 781
Závazky vůči nebankovním subjektům	58 929	58 929
Ostatní pasiva	1 032	1 032
Výnosy a výdaje příštích období	181 232	181 232
Vlastní kapitál	7 035	7 035
Celkem	266 009	266 009
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.

- **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.

23.Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody

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

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

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

Hierarchie reálné hodnoty

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

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

- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - 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.

Procesy a kontroly

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

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

Nástroje, 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			
Pokladní hotovost	0	8	0
Pohledávky za bankami	0	52 132	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	222 546
Ostatní aktiva	0	4 688	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	0	234 846	0

Tis. Kč	1. 1. 2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pokladní hotovost	0	8	0
Pohledávky za bankami	0	32 857	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	233 142
Ostatní aktiva	0	2	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	17 781
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	58 929
Ostatní pasiva	0	1 032	0

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

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

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

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

Dlouhodobý hmotný majetek

Reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku představovaného nemovitostmi byly určeny buď na základě odhadnuté jednotkové ceny za m² vycházející z tržních cen obdobných nemovitostí, zjištěných z realizovaných transakcí, realitních serverů a cenových map (porovnávací metoda), či na základě reziduální metody ocenění nemovitostí zohledňující odhadovanou budoucí hodnotu nemovitosti po dokončení výstavby stanovenou a nutné náklady k dokončení včetně požadovaného zisku developera.

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

Ostatní aktiva/pasiva

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

V průběhu účetního období nedošlo ke změně použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

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 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah (vážený průměr) nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Bytové jednotky v k. ú. Znojmo	2025: 56 283 tis. Kč 2024: -	Porovnávací metoda	Jednotková cena Kč/m ² bytových jednotek Jednotková cena garážových stání	2025: 74 850 – 142 319 Kč (89 865 Kč) 2024: - 2025: 348 000 Kč 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Pozemek „Křivánky“	2025: 164 071 tis. Kč 2024: -	Reziduální metoda	Budoucí hodnota nemovitosti	2025: 905 476 tis. Kč 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se budoucí hodnota zvýšila
Pozemky „RD Jarošova“	2025: 2 134 tis. Kč 2024: -	Reziduální metoda	Budoucí hodnota nemovitosti	2025: 15 416 tis. Kč 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se budoucí hodnota zvýšila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Bytové jednotky v k. ú. Znojmo	Zvýšení jednotkových cen o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkových cen o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %
Pozemek „Křivánky“	Zvýšení budoucí hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 21,2 %	Snížení budoucí hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 21,2 %
Pozemky „RD Jarošova“	Zvýšení budoucí hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 29,6 %	Snížení budoucí hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 29,7 %

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč	31. 12. 2025			
	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	Závazky vůči nebankovním subjektům	Dlouhodobý hmotný majetek	CELKEM
Zůstatek k 1. 1.	17 781	58 929	233 142	309 852
Zisky a ztráty za období vykázal ve výkazu zisku a ztráty	0	0	0	0
Zisky a ztráty za období vykazané ve vlastním kapitálu	0	0	17 936	17 936
Přirůstky	0	0	634 201	634 201
Snižování	-17 781	-58 929	-662 733	-739 443
Převod do úrovně 3	0	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12.	0	0	222 546	222 546

24. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

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

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

Ostatní

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

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

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, což se projevilo i růstem hlavních indexů, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 16 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 19 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy, se ke konci roku 2025 nachází v prostředí postupně se stabilizující inflace, kdy mezinárodní instituce očekávají její další pokles díky slábnoucí poptávce a nižším cenám energií. Současně se prohlubuje trend uvolňování měnové politiky, přičemž Evropská centrální banka již v roce 2025 přistoupila ke snižování sazeb a indikovala

probíhající deflační proces. V tomto prostředí tak trhy vstupují do období nižších úrokových sazeb a stabilizující makroekonomiky, byť s přetrvávající nejistotou ohledně globálního růstu a obchodních podmínek.

Následné události:

V roce 2026 se očekává pokračování postupného ožívání české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací. Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

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

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

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

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

25. Významné události po datu účetní závěrky

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

V Praze dne 30. 4. 2026



S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond
(dříve Patronus třicátý čtvrtý otevřený podílový
fond),
AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Marta Čtvrtníčková
předseda představenstva

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

Podílníkům fondu S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu S-A-S CAPITAL otevřený podílový fond, se sídlem Sokolovská 700/113a, Nusle, 186 00 Praha 8 identifikační číslo 751 64 566, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření 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 (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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán 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 statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- 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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30. 4. 2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169