

Pololetní finanční zpráva

TMR Fond SICAV a.s.
(dříve Gopass Property SICAV a. s.)

za období od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026



Obsah

Čestné prohlášení	4
Údaje o Fondu	5
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 4. 2026	9
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu	35

Pro účely pololetní 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	TMR Fond SICAV a.s. (dříve Gopass Property SICAV a.s.) IČO: 210 01 987, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28554
Účetní období	Období od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele ESMA/2015/1415cs

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 28. 7. 2026

TMR Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Mgr. Jiří Frankič
Pověřený zmocněnec

Údaje o Fondu

1. Profil FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	TMR Fond SICAV a.s.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
NID / IČO:	210 01 987
DIČ:	CZ21001987
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/tmrfond https://tmrfond.cz/
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 30. 4. 2025 vedeného Městským soudem spisová značka oddíl B vložka 28554
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	100,- EUR
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. IČO: 000 01 350, se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 (dále také jen „AMISTA“)
(dále také „Fond“)	

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	poslední známá hodnota k 30. 4. 2026 je 1,000 EUR
Druh:	kusová
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	k datu sestavení Pololetní zprávy 100 ks akcií k datu 31. 10. 2025 emitováno 100 ks

Investiční akcie třídy IA CZK

Hodnota investiční akcie:	poslední známá hodnota k 30. 4. 2026 je 1,1170 CZK
Druh:	investiční akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	14 398 764 ks

ISIN:	CZ1005201044
Název emise:	Investiční akcie třídy IA CZK
Přijetí k obchodování:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Investiční akcie třídy IA EUR

Hodnota investiční akcie:	poslední známá hodnota k 30. 4. 2026 je 1,2569 EUR
Druh:	investiční akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	9 758 426 ks
ISIN:	CZ1005201051
Název emise:	Investiční akcie třídy IA EUR
Přijetí k obchodování:	od data 2. 3. 2026 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Investiční akcie třídy IA C

Hodnota investiční akcie:	poslední známá hodnota k 30. 4. 2026 je 1,0592 EUR
Druh:	investiční akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	7 360 101 ks
ISIN:	CZ1005201069
Název emise:	Investiční akcie třídy IA C
Přijetí k obchodování:	od data 2. 3. 2026 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond je investiční jednotkou dle IFRS 10.

4. ČINNOSTI FONDU

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování do aktiv uvedených ve statutu Fondu ve střední a západní Evropě, a to v rozsahu a za podmínek upravených ve Statutu Fondu.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části

Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 674 tis. EUR před zdaněním. Tento zisk je tvořen zejména úroky z poskytnutého úvěru.

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

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

Ve výhledu na druhé pololetí se fond plánuje zaměřit na identifikaci dalších vhodných investičních příležitostí. Cílem je postupné rozšiřování a doplňování stávající infrastruktury, která podporuje dlouhodobou udržitelnost a kvalitu poskytovaných služeb ve střediskách cestovního ruchu. Při posuzování nových investic bude Fond nadále klást důraz na vysoký standard aktiv, jejich provozní efektivitu a soulad s dlouhodobou investiční strategií Fondu.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 28. 4. 2026 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- Volba orgánů valné hromady Společnosti
- Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025 (dále jen „Účetní období“)
- Projednání zprávy o vztazích
- Projednání zprávy dozorčí rady
- Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti o naložení s výsledkem hospodaření neinvestiční části Společnost
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti o naložení s výsledkem hospodaření investiční části Společnosti
- Rozhodnutí o návrhu na určení auditora

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitimní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitimní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitimní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitimní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka ke konci předchozího období, tj. k 31.10.2025 byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, bankami a jinými finančními institucemi, v platném znění a Českými účetními standardy pro banky a jiné finanční instituce v platném znění. Vzhledem k tomu, že vyhláška a České účetní standardy pro finanční instituce odkazují v oblasti finančních nástrojů na Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), nemá aplikace IFRS žádný dopad na hodnoty ve výkazech k 31.10.2025, pouze na jejich strukturu a označení.

Mezitimní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený mezitimní výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený mezitimní výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený mezitimní přehled o změnách vlastního kapitálu,
- Zkrácený mezitimní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,
 - Vybrané vysvětlující poznámky.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty ve Zkráceném mezitimním výkazu o finanční situaci k 30. 4. 2026 a ve Zkráceném mezitimním výkazu o úplném výsledku hospodaření vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 10. 2025,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu 6 měsíců minulého účetního období počínaje 1. 11. 2024 a končící 30.4.2025.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 4. 2026

Zkrácená mezitímní účetní
závěrka

k 30. 4. 2026

Účetní jednotka: TMR Fond
SICAV a.s.

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

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu

Okamžik sestavení účetní
závěrky:

28. 7. 2026

Výkaz o finanční pozici k 30. 4. 2026

Aktiva

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	24 941	7 907
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	634	706
Celkem stálá aktiva	25 575	8 613
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	9 437	1 683
Ostatní aktiva	0	28
Celkem oběžná aktiva	9 437	1 711
Aktiva celkem	35 012	10 324

Vlastní kapitál a závazky

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Ostatní závazky	14 290	3 004
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	20 722	7 320
Vlastní kapitál a závazky celkem	35 012	10 324

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026

Tis. EUR	Od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026	Od 1. 11. 2024 do 30. 4. 2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	557	115
Výnosy z akcií a podílů	242	
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1	-18
Správní náklady	-126	-6
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	674	91
Daň z příjmu	-22	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	652	91

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za období od 1.11. 2025 do 30. 4. 2026

tis. EUR	31. 10. 2025	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	30. 4. 2026
Základní kapitál	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	77	119	0	0	196
Investiční akcie	6 628	12 703	0	0	19 331
Oceňovací rozdíly	360	0	-72	0	288
Nerozdělený zisk	39	216	0	0	255
Zisk běžného období	216	652	-216	0	652
Celkem	7 320	13 690	-288	0	20 722

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za období od 1. 11. 2024 do 30. 4. 2025

tis. EUR	31. 10. 2024	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	30. 4. 2025
Základní kapitál	110	0	-110	0	0
Kapitálové fondy	-4	11	0	0	7
Investiční akcie	-	5 020	0	0	5 020
Oceňovací rozdíly	-	237	0	0	237
Nerozdělený zisk	1	38	0	0	39
Zisk běžného období	38	91	-38	0	91
Celkem	145	5 397	-148	0	5 394

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

Název:

Obchodní firma:

TMR Fond SICAV a.s.

Identifikační údaje:

IČO:

210 01 987

DIČ:

CZ21001987

Sídlo:

Ulice:

Sokolovská 700/113a

Obec:

Praha 8

PSČ:

186 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 10. 4. 2025, resp. změnou stanov společnosti GOPASS Property, osoba rizikového kapitálu, a.s., a byl zapsán do obchodního rejstříku a do seznamu vedeného ČNB dne 30. 4. 2025. Před tímto datem byla společnost ve formě akciové společnosti s odlišným předmětem podnikání.

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

Fond je investičním fondem s právní osobností, jehož statutárním orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 30. 4. 2025.

Zapísaný základní kapitál: 100 EUR; splaceno 100 %

Akcie

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

7 360 101 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy IA C)

14 398 764 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy IA CZK)

9 758 426 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy IA EUR)

Čistý obchodní majetek Fondu

Neinvestiční části fondu:

100 EUR

Investiční části Fondu:

20 722 013 EUR

Orgány Fondu

Představenstvo: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 30. 4. 2025)
 IČO: 274 37 558
 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Petr Janoušek,
 pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025)

Tomáš Vinkler, BSc.,
 pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

Mgr. Jiří Frankič,
 pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

Ing. Marta Čtvrtníčková,
 pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025 do 15. 5. 2026)

Ing. Vít Vařeka,
 pověřený zmocněnec (od 15. 5. 2026)

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: **Igor Rattaj** (od 30. 4. 2025)
 narozen: 2. 1. 1971

Člen dozorčí rady: **Martin Duch** (od 30. 4. 2025)
 narozen: 14. 8. 1989

Člen dozorčí rady: **Jitka Fatková** (od 30. 4. 2025)
 narozen: 17. 7. 1976

Člen dozorčí rady: **Zuzana Ištvánfiiová** (od 30. 4. 2025)
 narozen: 11. 3. 1983

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

Dozorčí rada se skládá ze čtyř členů volených valnou hromadou.

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 zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

B. Finanční aktiva a finanční závazky

o 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.

o Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má **pouze jeden obchodní model**, který obsahuje všechna finanční aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě **reálných hodnot**. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv spolu s Fondem a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření FVOCI.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování **finanční aktiva nejsou reklasifikována** s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změnila 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 nepřevéde 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 (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

Finanční závazky

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

○ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

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

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

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

Finanční závazky

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

○ Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

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

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

○ Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

○ Znehodnocení

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. 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.

Fond účtuje o provozních závazcích v reálné hodnotě.

C. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Položky Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují následující:

- běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

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

D. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

E. Základní kapitál Fondu

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

Základní kapitál je zcela splacen. Došlo k upsání základního kapitálu ve výši 100 EUR. Dne 30. 4. 2025 bylo do obchodního rejstříku zapsáno 100 ks zakladatelských akcií. Počet zakladatelských akcií se v průběhu účetního období nezměnil a k datu sestavení účetní závěrky zůstává ve výši 100 ks. Z uvedeného vyplývá, že fondový kapitál na 1 akcii je 1,000 EUR.

F. Funkční měna a přepočty cizí měny

Fond si stanovil jako funkční měnu EUR.

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají pevným kurzem České národní banky k prvnímu dni účetního období.

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.

G. 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.

H. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

I. 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

J. Opravy chyb minulých účetních období

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

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu. Žádné opravy zásadních chyb v průběhu roku 2025 nenastaly, jelikož se jedná o první účetní období.

K. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Od 1. 11. 2024 Fond začal aplikovat funkční měnu EUR, tzn. zůstatky k 31. 10. 2024 v CZK byly přepočteny kurzem k 31. 10. 2024. Zároveň Fond začala aplikovat vyhlášku 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá

ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tyto změny neměly však významný dopad na vykázané hodnoty v účetních výkazech.

4. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

A. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty dle druhu

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Běžné účty u bank	9 437	1 683
Celkem	9 437	1 683

B. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty dle oceňovacích kategorií

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	9 437	1 683
Čistá účetní hodnota	9 437	1 683

Všechny pohledávky za bankami k 30. 4. 2026 i k 31. 10. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Poskytnuté půjčky	24 700	7 907
Pohledávky z titulu neuhrazených dividend	241	
Celkem	24 941	7 907

B. Klasifikace pohledávek za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	24 941	7 907
Čistá účetní hodnota	24 941	7 907

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 30. 4. 2026 i k 31. 10. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do výkazu zisků a ztrát (FVTPL) dle IFRS 9.

6. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

A. Účasti s rozhodujícím vlivem dle druhu

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Podíly v ovládaných společnostech	634	706
Celkem	634	706

B. Účasti s rozhodujícím vlivem dle oceňovacích kategorií

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVOCI)	634	706
Čistá účetní hodnota	634	706

Účasti s rozhodujícím vlivem k 30. 4. 2026 i k 31. 10. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do vlastního kapitálu (FVOCI) dle IFRS 9.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Pohledávky za akcionáře	0	28

8. OSTATNÍ ZÁVAZKY

A. Ostatní závazky dle druhu

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Vklady investorů	14 226	2 916
Obchodní závazky	56	41
Závazky vůči akcionářům	0	28
Závazky z titulu daně z příjmu	8	19
Celkem	14 290	3 004

C. Klasifikace závazků

tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	14 290	2 796
Celkem	14 290	2 796

Všechny závazky k 30. 4. 2026 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

9. ÚČASTI V PODNICÍCH S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond má následující účasti v podnicích s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČO	Sídlo
GOPASS Property SK s.r.o.	56 120 010	Bernolákova 1054/14, Liptovský Mikuláš 031 01, SR
prostřednictvím TMR Fond SICAV a.s.		
GOPASS PROPERTY PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	9372750877	ul. Salmopolska 61, 43-370 Szczyrk, Polská republika
prostřednictvím TMR Fond SICAV a.s.		

tis. EUR	IČ: 56 120 010	IČ: 937 275 0877
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	513	775

Vlastní kapitál	138	143
Základní kapitál a kapit. fondy	5	81
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	0
Fondy ze zisku	0	0
Nerozdělený zisk minulých let	0	0
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
Zisk (+)/Ztráta (-) běžného roku	133	62
Dividenda	0	0

10. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál je zcela splacen. Došlo k upsání základního kapitálu o ve výši 110 000 EUR dne 15. 12. 2023 (1 000 ks akcií po 110 EUR). K 30. 4. 2025 se 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě měnily na 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v zaknihované podobě.

K 30. 4. 2025 se 900 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě štěpily na 9 000 zakladatelských kusových akcií a tyto se měnily 9 000 ks investičních kusových akcií tř. IA EUR v zaknihované podobě.

K 30. 4. 2025 se 10 000 ks manažerských kusových akcií na jméno v listinné podobě štěpily na 80 000 ks manažerských kusových akcií a tyto se měnily na 80 000 ks investičních kusových akcií třídy IA EUR v zaknihované podobě.

Zbývající část základního kapitálu byla převedena do ostatních kapitálových fondů.

11. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. EUR	30. 4. 2026	30. 4. 2025
Administrátor fondu	-82	0
Depozitář	-12	0
Účetnictví, audit, poradenství	-29	-4
Ostatní	-3	-2
Celkem	-126	-6

12. DAŇ Z PŘÍJMŮ SPLATNÁ A ODLOŽENÁ

Společnost vykazuje splatnou daň z příjmů ve výši 22 tis. EUR k 30. 4. 2026 (0 tis. EUR k 30. 4. 2025). Pro účtování odložené daně není žádný titul.

13. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. EUR	30. 4. 2026			
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
GOPASS Property PL s.r.o.	626	0	3	0
Celkem	626	0	3	0

tis. EUR	30. 4. 2025			
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
GOPASS Property PL s.r.o.	623	0	20	0
GOPASS Property SK s.r.o.	110		4	0
Celkem	4 620	0	111	0

14. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

30. 4. 2026

Tis. EUR	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními zálohami splatné na požádání	9 437	0	9 437
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	24 941	0	24 941
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	0	634	634
Ostatní aktiva	0		0
Celkem aktiva	34 378	634	35 012
Ostatní závazky	14 290	0	14 290
Celkem závazky	14 290	0	14 290

31. 10. 2025

Tis. EUR	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	1 683	0	1 683
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	7 907	0	7 907
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	0	706	706
Ostatní aktiva	28		28
Celkem aktiva	9 618	706	10 324
Ostatní závazky	3 004	0	3 004
Celkem závazky	3 004	0	3 004

15. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny bližší 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 30. dubnu 2026 tis. EUR	Do 3 měs.	1- 5 let	Bez specifik.	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	9 437	0	0	9 437
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty		24 941	0	24 941
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	634	634
Celkem aktiva	9 437	24 941	634	35 012
Ostatní závazky	64	0	14 226	14 290
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům		0	20 722	20 722
Celkem pasiva	64	0	35 948	35 012
Gap	9 373	24 941	-34 314	0
Kumulativní gap	9 373	34 314	0	0

Úrokové riziko

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

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy

a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

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

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.

Expozice k měnovému riziku

Tis. EUR	EUR	CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	8 838	599	9 437
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	24 941	0	24 941
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	634	0	634
Celkem aktiva	34 413	599	35 012
Ostatní závazky	13 776	514	14 290
Čistá hodnota aktiv připadající akcionářům	20 138	584	20 722
Celkem pasiva	33 914	1 098	35 012
Čistá devizová pozice	499	-499	0

Riziko protistrany

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

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

Maximální expozice podle sektorů

Tis. EUR	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	9 437	0	9 437
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	0	24 941	24 941
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	0	634	634
Celkem aktiva	9 437	25 575	35 012
Ostatní závazky	0	14 290	14 290
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	0	20 722	20 722
Celkem pasiva	0	35 012	35 012

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.

16. REÁLNÁ HODNOTA

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

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky

uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije 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;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

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

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

tis. EUR	30. 4. 2026		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	0	9 437	0
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	24 941
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	634
Finanční závazky			
Ostatní závazky	0	14 290	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. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

V případě pohledávek s kratší splatností než 1 rok je za reálnou hodnotu těchto pohledávek považována jejich nominální hodnota.

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast.

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

Ostatní finanční závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 30. 4. 2026	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Úvěr společnosti CENTRAL JASNÁ Property, a. s.	11 930 tis. EUR	Model DCF	Diskontní míra	6,52 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila
Úvěr společnosti TMR Real Estate, s.r.o.	2 018 tis. EUR	Model DCF	Diskontní míra	8,00 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila
Úvěr společnosti HOTEL SASANKA Property, a. s.	10 125 tis. EUR	Model DCF	Diskontní míra	12,00 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila
Zápůjčka společnosti GOPASS PROPERTY PL Sp. z o.o.*	626 tis. EUR	Nominální hodnota	-	-	-
100 % obchodní podíl ve společnosti Gopass Property SK s.r.o.	171 tis. EUR	Substan ční metoda ocenění	Hodnota nemovitosti vlastněných společnosti Gopass Property SK s.r.o.	151 tis. EUR	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitosti zvýšila
100 % obchodní podíl ve společnosti GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	463 tis. EUR	Substan ční metoda ocenění	Hodnota nemovitosti vlastněných společnosti GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	1 040 tis. EUR	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitosti zvýšila

** Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu a přiměřeně možné zvýšení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke snížení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu*

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 nástrojů k 30. 4. 2026:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Úvěr společnosti CENTRAL JASNÁ Property, a. s.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty úvěru o 306 tis. EUR	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke snížení reálné hodnoty úvěru o 355 tis. EUR
Úvěr společnosti TMR Real Estate, s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty úvěru o 57 tis. EUR	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke snížení reálné hodnoty úvěru o 51 tis. EUR
Úvěr společnosti HOTEL SASANKA Property, a.s.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty úvěru o 286 tis. EUR	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo ke snížení reálné hodnoty úvěru o 248 tis. EUR
100 % obchodní podíl ve společnosti Gopass Property SK s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 7 tis. EUR	Snížení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 7 tis. EUR
100 % obchodní podíl ve společnosti GOPASS PROPERTY PL sp. z o.o.	Zvýšení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 47 tis. EUR	Snížení hodnoty nemovitosti o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 47 tis. EUR

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. EUR	30. 4. 2026		
	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Ostatní finanční aktiva	CELKEM
Zůstatek k 31. 10. 2025	7 907	706	8 613
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-72	-72
Přirůstky	17 034	-	17 034
Splacení	-	-	--
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 30. 4. 2026	24 941	634	25 575

v tis. EUR		31. 10. 2025		
	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Ostatní finanční aktiva	CELKEM	
Zůstatek k 1. 10. 2024	1 127	345	1 472	
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	360	360	
Přirůstky	7 285	-	7 285	
Splacení	-505	-	-505	
Převod do úrovně 3	-	-	-	
Převod z úrovně 3	-	-	-	
Zůstatek k 31. 10. 2025	7 907	706	8 613	

17. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské federace na Ukrajinu. Nadále přetrvává rovněž zvýšené geopolitické napětí na Blízkém východě, které může negativně ovlivňovat zejména ceny energií, vybraných komodit, dodavatelské řetězce a celkovou volatilitu finančních trhů.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických. Případné změny v oblasti mezinárodního obchodu, celních opatření, zahraniční politiky nebo přístupu k mezinárodním závazkům mohou mít dopad na obchodní podmínky, měnové kurzy, ceny energií a komodit a obecně na tržní prostředí, ve kterém Fond působí.

Ostatní

Ve sledovaném období nedošlo ke změně základních úrokových sazeb České národní banky. Dvoutýdenní repo sazba byla na úrovni 3,50 %. Poslední změna této sazby proběhla v květnu 2025.

Spotřebitelské ceny v dubnu 2026 meziročně vzrostly o 2,5 % a nacházely se tak mírně nad inflačním cílem České národní banky, který je stanoven jako meziroční přírůstek indexu spotřebitelských cen ve výši 2 %. Průměrná roční míra inflace za rok 2025 činila 2,5 %. Na vývoj cenové hladiny měly v dubnu nejvýraznější vliv ceny pohonných hmot, které meziměsíčně vzrostly o 7,3 % a meziročně o 24,6 %.

Hrubý domácí produkt České republiky vzrostl v roce 2025 v reálném vyjádření o 2,6 %. Česká ekonomika tak pokračovala v hospodářském oživení, které bylo podporováno zejména domácí poptávkou. Podle zpřesněného odhadu Českého statistického úřadu vzrostl HDP v 1. čtvrtletí 2026 mezičtvrtletně o 0,2 % a meziročně o 2,2 %. Meziroční růst byl podpořen zejména spotřebou domácností a tvorbou hrubého fixního kapitálu, zatímco změna stavu zásob a saldo zahraničního obchodu působily negativně.

Na akciových trzích převládala ve sledovaném období zvýšená volatilita. Po poklesu zaznamenaném v prvním čtvrtletí došlo v dubnu k výraznému oživení. Americký trh reprezentovaný cenovým indexem S&P 500 vzrostl od počátku roku do 30. dubna 2026 přibližně o 5,3 %, zatímco evropský cenový index

EURO STOXX 50 vzrostl přibližně o 1,5 %. Vývoj akciových trhů byl ovlivněn zejména zvýšenou geopolitickou nejistotou, vývojem cen energií a očekáváním ohledně dalšího směřování měnové politiky.

V zemích eurozóny se inflace na počátku roku 2026 pohybovala přibližně na úrovni 2% cíle Evropské centrální banky. V dubnu 2026 ECB ponechala své tři základní úrokové sazby beze změny a upozornila, že zesílila proinflační rizika i rizika nižšího hospodářského růstu v souvislosti s vývojem cen energií. ECB v březnové prognóze očekávala průměrnou inflaci v eurozóně v roce 2026 ve výši 2,6 % a hospodářský růst ve výši 0,9 %.

Následné události

Po rozvahovém dni pokračovala zvýšená nejistota spojená zejména s geopolitickým vývojem, cenami energií a jejich možným dopadem na inflaci, hospodářský růst a finanční trhy.

Bankovní rada České národní banky dne 18. června 2026 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25procentního bodu na 3,75 %, diskontní sazbu na 2,75 % a lombardní sazbu na 4,75 %. Nové sazby jsou účinné od 19. června 2026.

Uvedený vývoj dokládá přetrvávající nejistotu ohledně dalšího vývoje inflace a směřování měnové politiky. Tyto skutečnosti mohou ovlivňovat zejména tržní úrokové sazby, náklady financování, ceny dluhopisů, ocenění ostatních finančních aktiv a celkovou volatilitu finančních trhů.

Fond průběžně sleduje vývoj ekonomického a tržního prostředí a vyhodnocuje jeho možné dopady na hodnotu majetku, likviditu, úvěrové riziko a schopnost pokračovat v naplňování investiční strategie.

V dalším průběhu roku 2026 se očekává pokračování mírného růstu české ekonomiky, jeho tempo však bude pravděpodobně omezeno zvýšenou geopolitickou a obchodní nejistotou. Hospodářský růst by měla nadále podporovat především domácí poptávka, pokračující růst reálných příjmů domácností a investiční aktivita. Naopak nepříznivě mohou působit zvýšené ceny energií, slabší zahraniční poptávka a případné další omezování mezinárodního obchodu. Aktuální prognózy jednotlivých institucí se v odhadu intenzity růstu liší, shodují se však na pokračování hospodářského růstu taženého zejména domácí poptávkou.

Vývoj české ekonomiky zůstává rozdílný mezi jednotlivými odvětvími. Zatímco spotřeba domácností, investice, služby, stavebnictví a činnosti v oblasti nemovitostí vykazují známky oživení, průmysl a exportně orientovaná odvětví nadále čelí slabší zahraniční poptávce, vysokým nákladům a nejistotě spojené s budoucí podobou mezinárodních obchodních vztahů. Prostor pro výraznější hospodářský růst mohou nadále omezovat také strukturální bariéry české ekonomiky, zejména pomalé povolovací procesy, nedostatečná infrastruktura, omezená dostupnost bydlení a nedostatek vhodně kvalifikované pracovní síly.

Růst reálných mezd by měl i nadále podporovat kupní sílu a spotřebu domácností. Chování spotřebitelů však může zůstat opatrné, zejména v případě větších výdajů, a to v důsledku přetrvávající nejistoty ohledně geopolitického vývoje, cen energií a budoucího vývoje životních nákladů. Trh práce zůstává relativně napjatý, současně se však prohlubuje nesoulad mezi kvalifikací dostupné pracovní síly a požadavky zaměstnavatelů. Tento vývoj může nadále vytvářet tlak na růst mezd a omezovat rozvoj některých odvětví.

Inflační vývoj zůstává značně citlivý na ceny energií a pohonných hmot. Přestože se celková inflace v dosavadním průběhu roku pohybovala v blízkosti inflačního cíle České národní banky, vývoj v jednotlivých měsících může být volatilní a růst cen služeb zůstává zvýšený. Další směřování měnové politiky proto bude záviset zejména na vývoji cen energií, domácích inflačních tlaků, mezd a kurzu

koruny. Zvýšení základních úrokových sazeb Českou národní bankou v červnu 2026 současně ukázalo, že dřívější očekávání pokračujícího uvolňování měnových podmínek již nemusí odpovídat aktuálnímu vývoji.

V mezinárodním prostředí bude další vývoj ovlivňován zejména pokračujícími konflikty na Ukrajině a Blízkém východě, cenami energií a komodit a obchodní politikou Spojených států. Případné další zavádění celních nebo jiných obchodních omezení může negativně ovlivnit evropské exportéry, globální dodavatelské řetězce a investiční aktivitu. Další eskalace geopolitických konfliktů by zároveň mohla vést k opětovnému růstu cen energií, zvýšení inflačních tlaků a zhoršení důvěry domácností i podniků.

V delším období zůstávají významnými tématy energetická transformace, modernizace dopravní a energetické infrastruktury, digitalizace a přizpůsobování podniků technologickým a regulatorním změnám. Schopnost české ekonomiky využít investice do těchto oblastí a současně zvýšit efektivitu povolenacích a administrativních procesů bude důležitá pro její dlouhodobou konkurenceschopnost.

Celkově lze pro další průběh roku 2026 očekávat pokračování mírného hospodářského růstu podporovaného domácí poptávkou, růstem reálných příjmů a investiční aktivitou. Rizika výhledu však zůstávají zvýšená a souvisejí především s geopolitickými konflikty, cenami energií, vývojem mezinárodního obchodu a nejistotou ohledně dalšího nastavení měnové politiky. Další vývoj české ekonomiky tak bude záviset na schopnosti domácností a podniků přizpůsobit se měnícím se ekonomickým podmínkám a na schopnosti státu vytvářet podmínky pro investice, technologickou modernizaci a rozvoj infrastruktury.

18. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K datu sestavení této mezitimní závěrky došlo k následujícím změnám:

- Změna obchodního názvu společnosti

Společnost původně vystupovala pod obchodním názvem **Gopass Property SICAV a.s.**, který byl do obchodního rejstříku zapsán dne 30. dubna 2025 a vymazán dne 1. dubna 2026.

Ke dni 1. dubna 2026 byl do obchodního rejstříku zapsán nový obchodní název společnosti **TMR Fond SICAV a.s.**

- Změna pověřeného zmocněnce

Dne 5. prosince 2025 byli do funkce pověřených zmocněnců zapsáni:

- Tomáš Vinkler, BSc.
 - Mgr. Jiří Frankič
 - Ing. Marta Čtvrtníčková
- Dne 15. května 2026 byla z obchodního rejstříku vymazána:
- Ing. Marta Čtvrtníčková
- Ke stejnému dni, tj. 15. května 2026, byl nově zapsán:
- Ing. Vít Vařeka, MBA

- Změna týkající se vstupu společnosti na burzu

V průběhu sledovaného období společnost realizovala kroky směřující ke vstupu na regulovaný trh (burzu), přičemž k samotnému vstupu došlo dne **2. března 2026**. Tento proces zahrnoval zejména

přípravu interních struktur, splnění regulatorních požadavků a nastavení transparentních procesů odpovídajících standardům kapitálového trhu.

Po datu sestavení této mezitimní závěrky došlo k následujícím změnám:

V červnu 2026 Fond poskytl financování ve výši 2,3 mil. EUR na výstavbu moderní bobové dráhy Salamandra Alpine Coaster ve středisku Szczyrk v Polsku. Tato investice je v souladu s dlouhodobou strategií Fondu, spočívající mimo jiné v diverzifikaci portfolia prostřednictvím projektů s celoročním využitím.

V Praze dne 28. 7. 2026

TMR Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Mgr. Jiří Frankič
Pověřený zmocněnec

Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Výkaz o finanční pozici k 30. 4. 2026

Aktiva

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Ostatní finanční aktiva - Pohledávky za nebankovními subjekty	24 941	7 907
Ostatní finanční aktiva - Účasti s rozhodujícím vlivem	634	706
Celkem stálá aktiva	25 575	8 613
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	9 437	1 683
Ostatní aktiva	0	28
Celkem oběžná aktiva	9 437	1 711
Aktiva celkem	35 012	10 324

Vlastní kapitál a závazky

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Ostatní závazky	14 290	3 004
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	20 722	7 320
Vlastní kapitál a závazky celkem	35 012	10 324

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. 4. 2026

Tis. EUR	Od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026	Od 1. 11. 2024 do 30. 4. 2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	557	115
Výnosy z akcií a podílů	242	
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1	-18
Správní náklady	-126	-6
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	674	91
Daň z příjmu	-22	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	652	91

FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Výkaz o finanční pozici k 30. 4. 2026

Aktiva

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Pohledávky	0	0
Aktiva celkem	0	0

Pasiva

Tis. EUR	30. 4. 2026	31. 10. 2025
Základní kapitál	0	0
Pasiva celkem	0	0

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. 4. 2026

Tis. EUR	Poznámka	Od 1. 11. 2025 do 30. 4. 2026	Od 1. 11. 2024 do 30. 4. 2025
Výnosy z investičního majetku		0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	0