



VÝROČNÍ ZPRÁVA

Fondu s názvem:

Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1. Základní údaje o fondu

Název podílového fondu

Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“)

ISIN

CZ0008475886 (třída A)

CZ0008475878 (třída D)

Sídlo pro daňové účely

Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00

2. Základní údaje o obhospodařující investiční společnosti

Obchodní firma

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „ACRIS“) je právnická osoba, akciová společnost, která vznikla dne 1. května 1994 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B, oddíl 2524.

IČO

60196769

Sídlo

Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00

Předmětem podnikání společnosti je obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů a provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

Směrem k majetku Fondu vykonávala zejména činnosti směřující ke správě stávajících a akvizicím nových investičních příležitostí.

Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku v daném účetním období

Společnost v daném účetním období vykonávala činnost obhospodařovatele a administrátora fondu. Společnost obhospodařovala fond v souladu s investiční strategií danou statutem fondu.

3. Údaje o osobě pověřené správou majetku

Obhospodařování majetku Fondu nebo části majetku Fondu nebo činnost, která je obvykle součástí obhospodařování majetku Fondu, nebo správa věci patřící do majetku Fondu nebyla svěřena jiné osobě s výjimkou toho, že Společnost svěřila společnosti Amundi Czech Republic Asset Management, a.s. (dále jen „ACRAM“) správu finančních prostředků Fondu držených v hotovosti a hedging.

ACRAM je společnost se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5483, IČO 25684558. Předmětem podnikání společnosti ACRAM je činnost obchodníka s cennými papíry, tj. poskytování hlavních a doplňkových investičních služeb podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Portfolio manažerem Fondu je Hubert Joachim.

Hubert Joachim působí v rámci skupiny Amundi mimo jiné jako Chief Investment Officer Amundi Real Estate.

Hubert Joachim zahájil svou kariéru v roce 1990 ve společnosti CDC Caisse des Dépôts et Consignations, kde působil v rámci projektu UCIT Management. V roce 2000 se stal manažerem evropských institucionálních klientů pro Benelux, Rakousko a Španělsko ve společnosti CDC IXIS. V roce 2002 přešel do Crédit Lyonnais Asset Management, kde vedl projekt certifikace ISO 9001 a následně působil jako manažer kvality pro výkonný výbor CLAM Real Estate. Od roku 2004 zastával pozici Investment Manager ve společnosti Crédit Agricole Asset Management a v roce 2010 byl jmenován Head of International Investment EMEA v Amundi Real Estate.

Hubert Joachim je absolventem SKEMA, kde v roce 1997 získal magisterský titul v oboru Global Asset, v roce 2002 absolvoval magisterské studium systémů řízení kvality na SUPMECA v Paříži a v roce 2014 získal Executive MBA na HULT International Business School v Londýně

4. Údaje o depozitáři fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054. (dále jen „Depozitář“)

5. Údaje o osobě, která byla deponitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu po celé rozhodné období vykonávala Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

6. Údaje o hlavním podpůrci v rozhodném období a o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

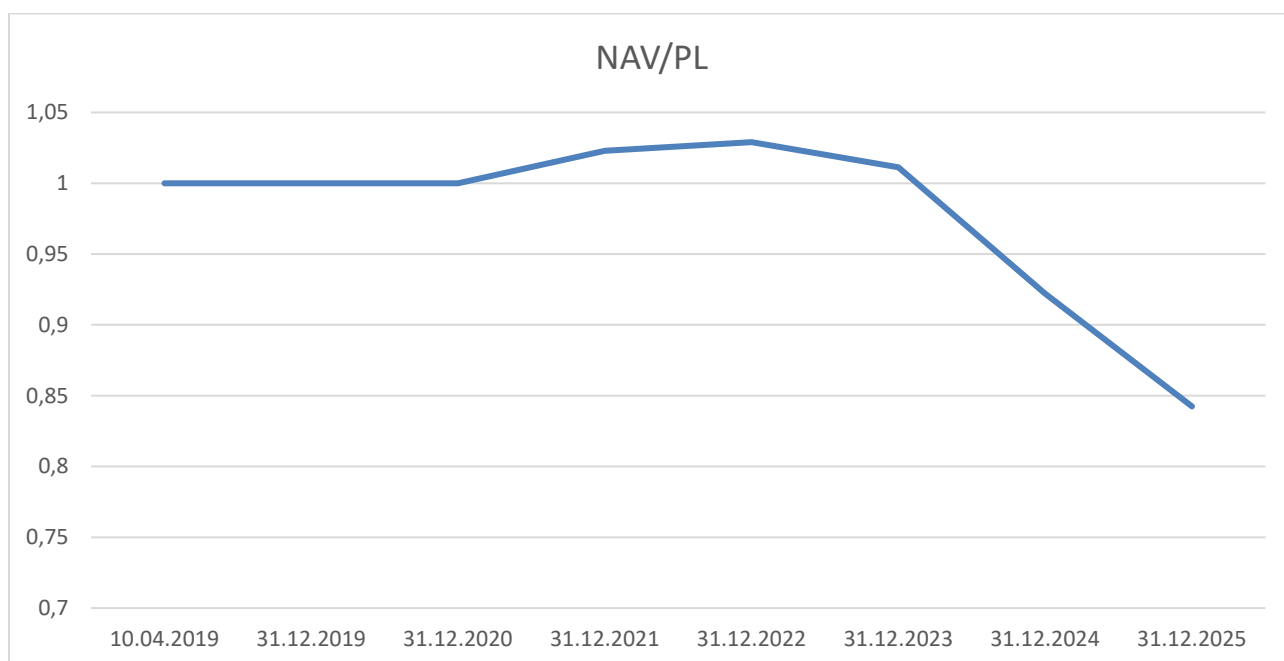
7. Identifikaci majetku fondu, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této výroční zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Cenné papíry v majetku Fondu:

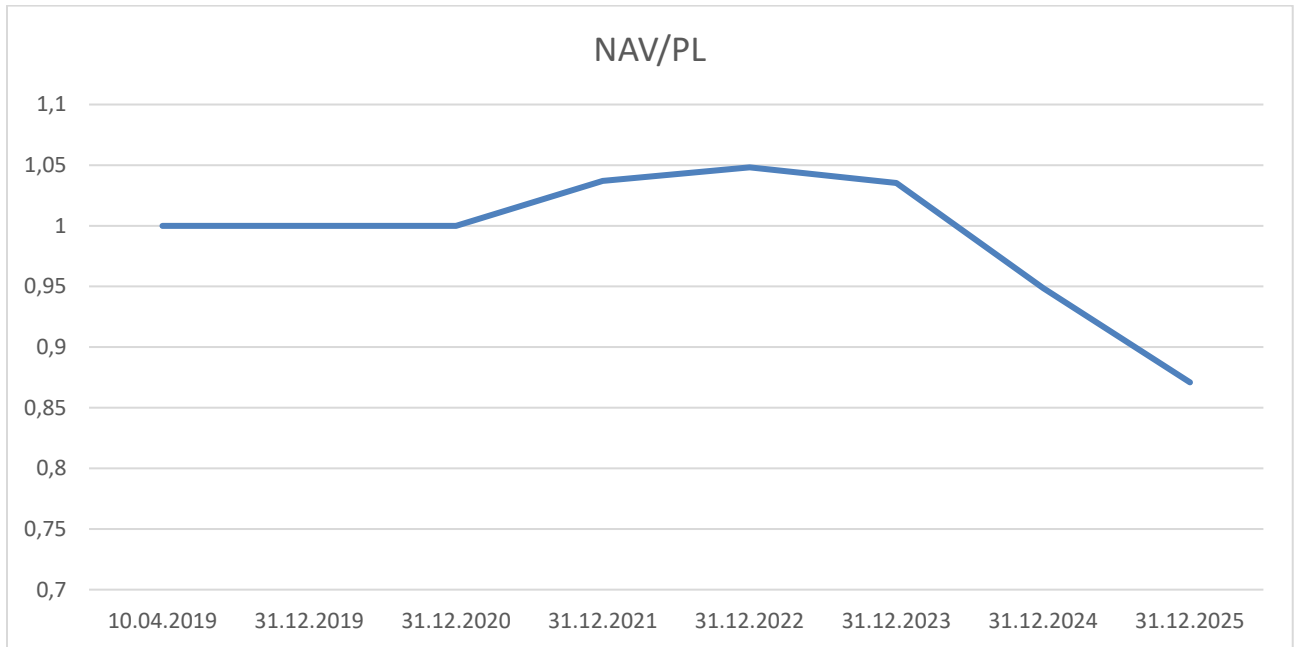
Název CP (popř. emitent CP)	ISIN	Cena pořízení	Tržní cena celkem s AÚV	Podíl %
Účty v bankách	Účty v bankách	58 150 205,96	58 150 205,96	4,20%
Půjčka BB Property Praha s.r.o.		204 674 257,32	205 256 699,54	14,83%
Půjčka NS BC 6,0/2028		335 000 000,00	327 723 657,07	23,67%
ENCORE+ class A	LU0259348570	30 533 261,37	31 068 172,64	2,24%
WOOD & Company Office podfond	CZ0008045200	49 873 902,11	53 037 141,77	3,83%
WOOD & Company Retail podfond	CZ0008045192	124 684 804,47	129 208 815,95	9,33%
CBRE- OEF_PAN EUROPEAN CORE FUND XP_C_EUR	LU1602111301	70 245 240,00	70 491 152,16	5,09%
Amundi EuroNetZero Ambition RE A2	XFCS00X233K4	303 890 964,10	147 237 696,16	10,64%
BB Property Praha s.r.o.	XX0008796904	67 140 655,48	52 841 049,40	3,82%
Nemovitostní společnost BC,s.r.o.	XX0010725873	266 076 278,00	143 060 820,52	10,33%
Vklady u velkých bank prostřednictvím reverzního repa		160 000 000,00	160 185 312,50	11,57%

8. Vývoj hodnoty podílového listu v rozhodném období v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě

Třída A



Třída D



9. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

10. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

Tento Fond nevyplácí podíly na zisku.

11. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Náklady za rok 2025	v tis. Kč
Náklady na činnost obhospodařovatele a administrátora	11 514
Náklady na činnost depozitáře	270
Náklady na audit	254
Náklady na výkonnostní odměnu	0
Daň z příjmu	0

12. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Rok 2025 představoval pro Realitní fond KB 3 zásadní milník, charakterizovaný dynamickým rozvojem a výrazným posílením investičního portfolia. Podařilo se realizovat klíčové kroky směrem k plné zainvestovanosti a široké geografické i sektorové diverzifikaci, což jsou základní pilíře naší dlouhodobé strategie.

Mezi nejvýznamnější události uplynulého roku patřila podzimní akvizice B&B Hotelu v pražském Karlíně, doplněná o strategické investice do portfolia komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku prostřednictvím fondů společnosti WOOD & Company. Zároveň jsme využili příznivých tržních podmínek na západních trzích a vstoupili do dvou renomovaných evropských realitních fondů spravovaných lídry trhu, společnostmi CBRE a LaSalle. Díky těmto krokům přesáhla míra zainvestovanosti fondu ke konci roku 84 %. K pozitivnímu vývoji přispěla i stávající aktiva, zejména administrativní budova British Corner, jejíž ocenění bylo na základě znaleckého posudku navýšeno. Navzdory tomuto pokroku skončil kurz třídy A fondu Realitní fond KB 3 za rok 2025 meziročně o 8,6, % níže a třídy D o 8,2 % níže. Tento výsledek reflektuje přecenění fondu Amundi ENZA, který prochází procesem likvidace. Hodnota kurzu třídy A fondu (NAV) byla ke konci roku 0,8424 a třídy D 0,8709..

13. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností

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

14. Informace týkající se SFT a swapů veškerých výnosů

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavřel reverzní repo operace a to v průměrné hrubé výši 254 142 890,21 Kč za rok 2025 (za rok 2024: 322 694 370,34 Kč), které tvoří 18,36 % objemu aktiv Fondu k 31. prosinci 2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání reverzní repo operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká spořitelna, a.s. nebo Komerční banka, a.s.

K 31. prosinci 2025 byly nevypořádané obchody s protistranou Komerční banka, a.s. v objemu 160 185 312,50 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Reverzní repo operace	Roční pokladniční poukázka	12-29 dní	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fond v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

**Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů
Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich**

Kolaterál je uschován u Komerční banky v tržní výši 159 008 820,64 Kč.

**Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů
Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech**

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

15. Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období nedošlo ve statutu investičního fondu k podstatným změnám.

16. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdy, úplaty a obdobné příjmy pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, které byly vyplaceny Společností a společností ACRAM pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období roku 2025 činily 156 310 978 Kč. Z toho částka ve výši 38 580 201 Kč je pohyblivou složkou, částka ve výši 117 730 777 Kč je pevnou složkou. Společnost a společnost ACRAM nevyplatily žádné odměny za zhodnocení kapitálu fondu. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Společnosti a společností ACRAM v roce 2025 byl celkem 103,68.

17. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdy, úplaty a obdobné příjmy pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, které byly vyplaceny Společností a společností ACRAM v účetním období roku 2025 těm pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, činily 43 202 774 Kč. Z toho částka ve výši 17 009 478 Kč je pohyblivou složkou, částka ve výši 26 193 296 Kč je pevnou složkou.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by byly podstatné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude pokračovat v investiční činnosti a umísťování aktiv v souladu s investiční strategií definovanou statutem fondu a s ohledem na aktuální vývoj na finančních trzích.

C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ.

Hlavní rizika podstupovaná Fondem, jejich rozsah a vyčíslení nejvýznamnějších z nich je součástí Přílohy k účetní závěrce ke dni 31.12.2025 v kapitole Finanční nástroje – řízení rizik.

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE



Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
		
		
30.06.2026	Robert Kubín	Vendulka Klučková
	Místopředseda představenstva	Člen představenstva



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a

186 00 Praha 8

Česká republika

+420 222 123 111

www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

**pro podílníky fondu Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda



případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná



(materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. června 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Finanční výkazy

**Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond,
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Rozvaha
k 31. 12. 2025
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2025	31.12.2024
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a druž. záložnami	4.	218 336	723 803
a)	splatné na požádání		58 150	63 270
b)	ostatní pohledávky		160 186	660 533
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	5.	532 980	324 109
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.	431 043	304 510
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	7.	200 835	155 757
b)	v ostatních subjektech		200 835	155 757
11.	Ostatní aktiva	8.	1 208	2 642
	Aktiva celkem		1 384 402	1 510 821
	PASIVA			
4.	Ostatní pasiva	9.	6 115	490
5.	Výnosy a výdaje příštích období	10.	3 024	6 682
	Cizí zdroje celkem		9 139	7 172
8.	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	11.	1 375 263	1 503 649
	Pasiva celkem		1 384 402	1 510 821

Finanční výkazy

Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Podrozvahové položky

k 31. 12. 2025
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2025	31.12.2024
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	20.	614 150	376 703
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	24.	1 375 263	1 503 649
	Podrozvahová pasiva			
10.	Přijaté zástavy a zajištění	4.	159 009	653 299
12.	Závazky z pevných termínových operací	20.	613 399	375 257

**Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond,
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31. 12. 2025
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2025	2024
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	13.	40 479	55 797
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	13.	0	64
5.	Náklady na poplatky a provize	14.	112	114
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	-129 435	-139 264
9.	Správní náklady	16.	12 231	13 636
b)	ostatní správní náklady		12 231	13 636
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-101 299	-97 281
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-101 299	-97 281
	z toho přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění		-101 299	-97 281

**Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2025

1. POPIS FONDU

1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen dne 28. března 2019 společností Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dříve Investiční kapitálová společnost KB, a.s.) („Společnost“) se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny AMUNDI ASSET MANAGEMENT S.A.S. (se sídlem 91-93 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

Založení Fondu bylo schváleno s platností ode dne 28. 3. 2019 rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/035798/CNB/570 ze dne 29. 3. 2019.

Fond je vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu určitou, a to na 10 let.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), který je platný a účinný od 19. 8. 2013. Ve smyslu Zákona je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování). Počet vydávaných podílových listů není omezen. Společnost si však vyhrazuje právo vydávání podílových listů dočasně pozastavit nejdéle na 3 měsíce v souladu se Zákonem. Podílové listy Fondu jsou nabízeny pouze v České republice.

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

Fond se zaměřuje na investice na trhu nemovitostí, a to prostřednictvím získání podílu (obvykle v rozsahu umožňujícím jejich ovládnutí) ve společnostech, v jejichž majetku se nemovitost nachází (dále jen Realitní společnost) a na investice do nemovitostních fondů. Statut Fondu dále obsahuje informace o investičních cílech a strategiích.

Limity Fondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Fondu.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Komerční banka, a.s.

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

Fond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem Společnost.

1.2. Statut Fondu, odměna za obhospodařování a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky Fondu a Společností. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Společnost vydává dvě třídy Podílových listů:

- Třída A (akumulační) Podílových listů, s nimiž není spojeno právo na výplatu podílu na zisku a výnosech z hospodaření s majetkem Fondu, a
- Třída D (dividendová) Podílových listů, s nimiž je spojeno právo na výplatu dividendy Fondu.

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

- úplaty za obhospodařování majetku Fondu, která činí maximálně 1,5 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společnosti čtvrtletně z majetku Fondu. Konkrétní výše úplaty je předem vyhlášována v Ceníku,
- jednorázového poplatku ve výši maximálně 1 % z hodnoty jednotlivé nabyvané nemovitosti do majetku Realitní společnosti a jednorázového poplatku ve výši 0,5 % při prodeji podílu v Realitní společnosti. Tato část odměny je splatná jednorázově při koupi či prodeji nemovitostí (podílu v Realitní společnosti),
- podílu ze zhodnocení fondového kapitálu.

Výše úplaty depozitáři je stanovena z celkové hodnoty Fondového kapitálu před výkonnostní odměnou a činí nejvýše 0,05 %, vyjma peněžních prostředků v držení Fondu, z nichž bude výše Odměny stanovena jako 0,005 % z celkové výše peněžních prostředků. Odměna je v souladu se Statutem stanovována vždy za uplynulé kalendářní čtvrtletí.

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

1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

k 31. 12. 2025	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Julien Faucher
	Místopředseda představenstva	Robert Kubín
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Olivier Mariée
	Člen	Cécile Falcon
	Člen	Claire Jodry
	Člen	Eric Bramoullé

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

Ke dni 28. 3. 2025 se stal členem představenstva Robert Kubín, který se ke dni 1. 4. 2025 stal místopředsedou představenstva.

Ke dni 15. 5. 2025 zaniká členství člena dozorčí rady a funkce předsedy dozorčí rady Cinzia Tagliabuei.

Ke dni 16. 5. 2025 se stal členem dozorčí rady Olivier Mariée, který se ke dni 11. 6. 2025 stal předsedou dozorčí rady.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

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.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Minulé účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

2.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř., o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

2.4. Finanční aktiva a finanční závazky

(a) 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 sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno 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.

Nejlépeším 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.

(b) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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 datum 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, 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 jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní 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 prodejkách 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, pohledávek za nebankovními subjekty, podílových listů v nekótovaných podílových fondech, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu ročního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Účetní jednotka usoudila, že vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“) není relevantní, vzhledem k aplikaci obchodního modelu „řízení na základě reálné hodnoty“.

Reklasifikace

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

Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, 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.

(c) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva se rozdíl mezi:

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

Od 1. 1. 2021 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.

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

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

Finanční závazky

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

(d) 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 (tzv. exit cena).

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.

(e) 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 zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad, 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, který by jinak nastal.

(f) Pohledávky a závazky

Pohledávky se prvotně zaúčtují v nominální hodnotě. Následně dle očekávání vymahatelnosti dochází k přecenění této pohledávky na reálnou hodnotu. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení je zanedbatelná.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry v nominální hodnotě a následně dochází k přecenění na reálnou hodnotu.

2.5. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy *Pohledávky za bankami a družstevními záložnami* a *Pohledávky za nebankovními subjekty* zahrnují úvěry a půjčky povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy*.

Pohledávky se prvotně zaúčtují v nominální hodnotě. Následně dle očekávání vymahatelnosti dochází k přecenění této pohledávky na reálnou hodnotu. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení je zanedbatelná.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry v nominální hodnotě a následně dochází k přecenění na reálnou hodnotu.

2.6. Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy *Akcie, podílové listy a ostatní podíly* zahrnují majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

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

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

2.7. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě. Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce *Oceňovací rozdíly z přecenění účastí* ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

Při prvotním zachycení je účast v Realitní společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Při stanovení reálné hodnoty majetkové účasti v Realitní společnosti se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

Majetkové účasti v Realitních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy *Účasti s rozhodujícím vlivem*.

2.8. Repo a reverzní repo operace

Repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry prodávají se závazkem ke zpětnému odkupu (repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako přijaté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem prodeje a zpětného odkupu.

Tyto přijaté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Závazky vůči bankám a družstevním záložnám*.

Vlastnické právo k cenným papírům se převádí na subjekt poskytující úvěr (tj. věřitele). Nicméně cenné papíry převedené v rámci repo operací jsou nadále vykazovány:

- buď v rozvaze, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry držené a vykazované v rozvaze
- nebo v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry získané v rámci reverzní repo operace jako přijaté zajištění.

Náklady vzniklé v rámci repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce Náklady na úroky a podobné náklady.

U dluhových cenných papírů převedených v rámci repo operací se úrok časově rozlišuje.

Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Pohledávky za bankami a družstevními záložnami*.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy*.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

2.9. Daň z příjmů

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025, resp. 2024 pro podílové fondy 5 %.

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody, a daňově neuznatelných výnosových účtů určených pro ocenění poskytnutých úvěrů. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

2.10. Finanční deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- a) jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- b) ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- c) bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace

Fond v rámci své činnosti vstupuje do kontraktů s finančními deriváty. Mezi finanční deriváty užívané Fondem patří měnové swapy a měnové forwardy. Fond používá finanční deriváty k ekonomickému zajištění měnového rizika, kterému je vystaven v důsledku operací na finančních trzích a s ohledem na složení jeho portfolia.

Finanční deriváty jsou prvotně zachyceny v rozvaze v ceně pořízení a následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Nominální hodnoty finančních derivátů jsou zachyceny v podrozvaze. Reálná hodnota je získána na základě kótovaných tržních cen a modelů diskontovaných peněžních toků. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány jako aktiva v položce *Ostatní aktiva* v případě kladné reálné hodnoty a jako pasiva v položce *Ostatní pasiva* v případě záporné reálné hodnoty.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách *Pohledávky z pevných termínových operací, Závazky z pevných termínových operací*.

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držených pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

2.11. Vydané podílové listy Fondu

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce *Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů*.

Položka rozvahy *Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů* se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

2.12. 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 v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady* ve výkazu zisku a ztráty.

2.13. Náklady na poplatky a provize

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

2.14. Regulatorní požadavky

Investiční společnosti a jimi obhospodařované podílové fondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky – sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – Komerční banka, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem (ZISIF) na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu s tímto Zákonem a statutem Fondu.

2.15. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ

(a) Opravy chyb minulých účetních období

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

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

(b) Změna účetních postupů a jejich dopad

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod ani nebyly provedené žádné opravy významných chyb.

Společnost v letech 2025 a 2024 neměnila žádné účetní politiky.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Fond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank v případě, kdy nejsou využity pro operace s cennými papíry.

	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	58 150	63 270
Poskytnutý úvěr - reverzní repo operace	160 186	660 533
Pohledávky za bankami celkem	218 336	723 803

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Repo a reverzní repo transakce

Fond získal k 31. prosinci 2025 v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry (krátkodobé dluhopisy ČNB) v tržní hodnotě 159 009 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 653 299 tis. Kč), které jsou evidovány v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění* a slouží k zajištění reverzních repo operací.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry	532 980	324 109
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	532 980	324 109

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2025 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společností, které jsou ovládány Fondem. Poskytnuté úvěry mají splatnost v roce 2028 a 2030.

Společnost - dlužník	Úroková sazba	Měna	31.12.2025		31.12.2024	
			Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní společnost BC, s.r.o.	6,00%	CZK	340 136	327 723	340 137	324 109
BB Property Praha s.r.o.	5,00%	EUR	205 257	205 257	0	0
Celkem			545 393	532 980	340 137	324 109

Reálná a naběhlá hodnota pohledávek za nebankovními subjekty zahrnuje naběhlý úrok z těchto úvěrů. Všechny pohledávky jsou ve splatnosti.

Reálná hodnota pohledávek (Poskytnutých úvěrů) je stanovena interním oceněním. Podkladovou kreditní analýzu – stanovení tržní úrokové sazby pro každou nemovitostní společnost – připravila externí renomovaná konzultační a znalecká společnost dle Mezinárodních oceňovacích standardů (International Valuation Standards 2020).

6. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Veškeré akcie a podílové listy v majetku Fondu k 31. 12. 2025 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9 z titulu aplikovaného obchodního modelu.

a. Akcie a podílové listy dle druhu:

	31.12.2025	31.12.2024
Podílové listy - vydané finančními institucemi	431 043	304 510
Podílové listy celkem	431 043	304 510

Akcie a podílové listy celkem	431 043	304 510
b. Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)		
	31.12.2025	31.12.2024
Akcie, podílové listy a ostatní podíly vydané finančními institucemi		
- nekótované	431 043	304 510
Mezisoučet	431 043	304 510
Akcie a podílové listy celkem	431 043	304 510

Zahraniční cenné papíry pocházely k 31. 12. 2025 z Lucemburska.

7. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2025 podíl v Realitních společnostech, které působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní BC, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	11.11.2021	100	145 313	8 614	136 799
Nemovitostní BB, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	10.06.2025	10	5 000	-77	4 933
BB Property Praha s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	12.12.2025	10	54 805	5 684	60 499

Fond vlastnil k 31. 12. 2024 podíl v Realitní společnosti, která působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní BC, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	11.11.2021	100	169 922	-39 775	130 247

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. 12. 2025, respektive 31. 12. 2024.

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickému podílu.

Tržní hodnota účastí

k 31. 12. 2025

Název společnosti	Nemovitostní BC, s.r.o.	Nemovitostní BB, s.r.o.	BB Property Praha s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	260 000	5 010	57 925	322 935
Přímé pořizovací náklady	6 076	14	9 216	15 306
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	-123 015	-91	-14 300	-137 406
Tržní hodnota k 31. 12. 2025	143 061	4 933	52 841	200 835

k 31. 12. 2024

Název společnosti	Nemovitostní BC, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	260 000	260 000
Přímé pořizovací náklady	6 076	6 076
Trvalé snížení hodnoty	0	0
Změna tržního ocenění	-110 319	-110 319
Tržní hodnota k 31. 12. 2024	155 757	155 757

8. OSTATNÍ AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
Kladná reálná hodnota derivátů	900	1 446
Daňové pohledávky - splatná daň	0	1 196
Ostatní pohledávky	308	0
Ostatní aktiva celkem	1 208	2 642

9. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2025	31.12.2024
Záporná reálná hodnota derivátů	957	490
Ostatní závazky	99	0
Zúčtování s trhem - nákup CP	5 059	0
Ostatní pasiva celkem	6 115	490

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výnosy a výdaje příštích období:

	31.12.2025	31.12.2024
Poplatek za obhospodařování fondu	2 762	6 402
Poplatek depozitáři	137	160
Poplatek za audit	125	120
Výnosy a výdaje příštích období celkem	3 024	6 682

Položka *Výnosy a příjmy příštích období* zahrnuje především nevyfakturované náklady za správu Fondu, audit a služby depozitáře.

11. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

Fond nemá základní kapitál.

Kapitál třídy Akumulační podílového Fondu vykazovaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 1 270 703 268 ks podílových listů (31. 12. 2024: 1 270 703 268 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Kapitál třídy Dividendová podílového Fondu vykazovaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 350 000 000 ks podílových listů (31. 12. 2024: 350 000 000 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného prodeje podílových listů Fondu je výše čistých aktiv Fondu. Cena podílového listu je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě ročně stanovené prodejní ceny.

Hodnota podílového listu třídy Akumulační k poslednímu dni roku 2025 činila 0,8424 Kč (31. 12. 2024: 0,9220 Kč).

Hodnota podílového listu třídy Dividendová k poslednímu dni roku 2025 činila 0,8709 Kč (31. 12. 2024: 0,9486 Kč).

Přehled vydaných podílových listů Fondu

31.12.2025			
<i>v tis. ks</i>	Třída A	Třída D	Celkem
Vydané podílové listy	1 270 703	350 000	1 620 703
<i>v tis. Kč</i>			
Vydané podílové listy	1 270 703	350 000	1 620 703
Čistá hodnota aktiv na podílový list /v Kč/	0,8424	0,8709	
31.12.2024			
<i>v tis. ks</i>	Třída A	Třída D	Celkem
Vydané podílové listy	1 270 703	350 000	1 620 703
<i>v tis. Kč</i>			
Vydané podílové listy	1 270 703	350 000	1 620 703
Čistá hodnota aktiv na podílový list /v Kč/	0,9220	0,9486	

Vývoj vydaných podílových listů Fondu

<i>v tis. ks</i>	Třída A	Třída D	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	1 270 703	350 000	1 620 703
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	1 270 703	350 000	1 620 703
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	1 270 703	350 000	1 620 703
<i>v tis. Kč</i>	Třída A	Třída D	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	1 285 014	362 345	1 647 359
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům	-113 390	-30 320	-143 710
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	1 171 624	332 025	1 503 649
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům	-101 174	-27 212	-128 386
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	1 070 450	304 813	1 375 263

Přehled změn položek čistých aktiv připadajících na držitele PL

	2025	2024
Změna oceňovacích rozdílů		
Přecenění účastí oceňovaných FVOCI	-27 087	-46 429
Změna nerozděleného zisku/ztráty z předchozích období		
Zisk/ztráta za účetní období	-101 299	-97 281
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům celkem	-128 386	-143 710

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitálové fondy		
- kapitálový fond	1 620 703	1 620 703
- kapitálový fond - ostatní	0	0
Oceňovací rozdíly	-137 406	-110 320
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	-6 735	90 547
Zisk /ztráta za účetní období	-101 299	-97 281
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům celkem	1 375 263	1 503 649

12. ZISK/ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A NEROZDĚLENÝ ZISK/NEUHRAZENÁ ZTRÁTA PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Ztráta Fondu za rok 2025 ve výši 101 299 tis. Kč bude v průběhu roku 2026 v souladu se statutem Fondu převedena na nerozdělený zisk minulých období.

Ztráta Fondu za rok 2024 ve výši 97 281 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden na nerozdělený zisk minulých období ve výši 93 775 tis. Kč a neuhrazenou ztrátu minulých období ve výši 3 506 tis. Kč.

13. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

	2025	2024
Úroky z běžných účtů u bank	738	1 791
Úroky z reverzních repo operací	15 602	33 556
Úroky z poskytnutých úvěrů	20 919	20 435
Úroky z termínovaných vkladů u bank	3 220	0
Úroky z poskytnutých kolaterálů	0	15
Výnosové úroky celkem	40 479	55 797
Úroky z přijatých kolaterálů	0	64
Nákladové úroky celkem	0	64
Čisté úrokové výnosy celkem	40 479	55 733

Vykázané úrokové výnosy a náklady se vztahují k finančním aktivům a finančním závazkům, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Úrokové výnosy jsou realizovány od subjektů, které jsou rezidenty České republiky.

14. ČISTÝ VÝNOS Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize zahrnují:

	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Poplatky custody	44	55
Poplatky bankovní	28	25
Poplatky správní a soudní	40	34
Náklady na poplatky a provize celkem	112	114
Čistý náklad na poplatky a provize	-112	-114

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2025	2024
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty	-148 165	-150 539
Zisk/ztráta z devizových operací	915	-39
Zisk/ztráta z derivátových operací	14 158	-3 139
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	3 657	14 453
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	-129 435	-139 264

Zisk nebo ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání zahraničních pohledávek a závazků a zároveň i rozdíly vzniklé z přecenění majetku, s výjimkou cenných papírů, a závazků v zahraniční měně přeceňovaných na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z derivátů obsahuje zisky a ztráty při vypořádání pevných termínových operací s měnovými nástroji a zároveň i přecenění otevřených derivátů přeceňovaných na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) představuje především zisky a ztráty z přecenění cenných papírů na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) představuje především zisky a ztráty z přecenění těchto úvěrů na reálnou hodnotu a realizované zisky/ztráty z prodejů.

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2025	2024
Poplatek za obhospodařování fondu	11 514	12 887
Poplatek depozitáři	270	325
Poplatek za custody služby	110	110
Poplatek auditorovi	254	249
Správní a ostatní poplatky	83	65
Správní náklady celkem	12 231	13 636

Společnost má uzavřenou rámcovou smlouvu o úhradě služeb s Komerční bankou a. s. Smlouva upravuje poplatky za služby depozitáře a dále poplatky za ostatní služby (zřízení a vedení běžných účtů, tuzemský a zahraniční platební styk a služby přímého bankovníctví).

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí v souladu se statutem Fondu maximálně 1,50 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Komerční banka, a.s., platí Fond v souladu se statutem poplatek ve výši maximálně 0,05 % z celkové roční hodnoty fondového kapitálu.

Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize jsou realizovány/vynaložené od subjektů či za subjekty, které jsou rezidenty České republiky.

17. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÉ OBLASTI

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	40 479	55 797	0	0	0	0	40 479	55 797
Náklady na úroky a podobné náklady	0	64	0	0	0	0	0	64
Náklady na poplatky a provize	112	114	0	0	0	0	112	114
Zisk nebo ztráta z fin. operací	26 418	11 275	-155 853	-150 539	0	0	-129 435	-139 264
Správní náklady	12 231	13 636	0	0	0	0	12 231	13 636
Celkem	54 554	53 258	-155 853	-150 539	0	0	-101 299	-97 281

18. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2025	2024
Hospodářský výsledek před zdaněním	-101 299	-97 282
Realizovaný zisk z portfolia FVOCI	0	0
Přičitatelné položky	-3 615	-14 453
Odečitatelné položky	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	0	0
Daň (5%) ze základu daně	0	0
Oprava daně minulých let	0	0
Daň splatná ze základu daně celkem	0	0
Samostatný základ daně (přijaté dividendy ze zahraniční)	0	0
Daň (15%) ze samostatného základu daně	0	0
Náklady na splatnou daň z příjmů celkem	0	0

Podle zákona o daních z příjmů může Fond převést vzniklou daňovou ztrátu do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla uplatněna a bude převedena do dalších let k 31. 12. 2025 činila 220 511 tis. Kč (2024: 115 597 tis. Kč).

Odložená daň:

	31.12.2025	31.12.2024
Odložená daňová pohledávka - daňové ztráty	11 026	5 780
Odložený daňový závazek - přecenění majetkových účastí oceňovaných FVTPL	6 870	5 516
Celková odložená daň	17 896	11 296

Odložená daňová pohledávka ve výši 17 896 tis. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 11 296 tis. Kč) nebyla z důvodu zásady opatrnosti vykázána dle účetních metod popsaných v bodě 2.9.

K 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

19. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry	532 980	324 109
Celkem	532 980	324 109

Jedná se o úvěry v reálné hodnotě poskytnuté Realitním společností a pohledávky z titulu úroků z těchto úvěrů.

Účasti:

	31.12.2025	31.12.2024
Účasti v Realitních společnostech	200 835	155 757
Celkem	200 835	155 757

Výnosy z úroků:

	2025	2024
Úroky z poskytnutých úvěrů	20 919	20 435
Celkem	20 919	20 435

Závazky:

	31.12.2025	31.12.2024
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování fondu	2 762	6 402
Celkem	2 762	6 402

Náklady na poplatky:

	2025	2024
Poplatek za obhospodařování fondu	11 514	12 887
Celkem	11 514	12 887

Jedná se o náklady Fondu, které jsou fakturovány Fondem Společností. Příjemcem poplatku za obhospodařování Fondu je Společnost.

20. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
Měnové swapy	614 150	613 399	376 703	375 257
Měnové nástroje celkem	614 150	613 399	376 703	375 257
Finanční nástroje celkem	614 150	613 399	376 703	375 257
	Reálná hodnota			
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové swapy	900	957	1 446	490
Měnové nástroje celkem	900	957	1 446	490
Finanční nástroje celkem	900	957	1 446	490

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2025:

	Do 3 měs.	3 měs. - rok	Rok - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Měnové swapy - Pohledávky	614 150	0	0	0	0	614 150
Měnové swapy - Závatky	613 399	0	0	0	0	613 399

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2024:

	Do 3 měs.	3 měs. - rok	Rok - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Měnové swapy - Pohledávky	376 703	0	0	0	0	376 703
Měnové swapy - Závatky	375 257	0	0	0	0	375 257

Uvedené údaje představují alokaci nominálních hodnot jednotlivých typů finančních derivátů k jejich zbytkovým dobám do splatnosti.

21. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2025

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	218 336	0	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	532 980	0	0	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	431 043	0	0	431 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	200 835	200 835
Ostatní aktiva - kladná RH derivátů	900	0	0	900
Finanční aktiva celkem	1 183 259	0	200 835	1 384 094
Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
Ostatní pasiva - záporná RH derivátů	957	0	0	957
Finanční závazky celkem	957	0	0	957

31. prosince 2024

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	723 803	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	0	0	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	304 510	0	0	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	155 757	155 757
Ostatní aktiva - kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Finanční aktiva celkem	1 353 868	0	155 757	1 509 625
Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
Ostatní pasiva - záporná RH derivátů	490	0	0	490
Finanční závazky celkem	490	0	0	490

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

22.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena zejména následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- tržní rizika;
- kreditní riziko;
- riziko likvidity;
- operační riziko.

Základní rysy investiční politiky jsou zakotveny ve statutu Fondu a dále rozpracována v investiční strategii Fondu. Celkové investiční prostředí fondu je pak vymezeno v souboru vazeb a limitů, jež představují tzv. mikro-proces Fondu, jež je autorizován příslušnými orgány na úrovni Společnosti či skupiny Amundi a jež zohledňuje limity a omezení stanovené zákonem nebo statutem Fondu i individuální cílem investiční strategie.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele zodpovídá za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Základní koncepce řízení rizik byla odsouhlasena představenstvem Společnosti a je pravidelně revidována tak, aby byla v souladu s regulatorními požadavky, principy implementovanými v rámci skupiny Amundi i standardy trhu. Představenstvo rovněž zřídilo Risk Committee (RC), jehož cílem je schvalovat zásady a metodiky řízení rizik, definovat rizikový profil Fondu (mikro-proces), provádět dohled nad jejich plněním a informovat představenstvo Společnosti o výsledcích kontrol.

Zásady a metody řízení rizik vymezuje:

- způsoby identifikace a analýzy rizik, kterým je účetní jednotka vystavena,
- metody řízení, měření a omezování jednotlivých rizik,
- způsoby monitorování rizik a dodržování příslušných limitů, používané nástroje.

Rizikový profil Fondu (mikro-proces) slouží ke:

- specifikaci hlavních podstupovaných rizik,
- vymezení celkového akceptovaného rizika a způsobu jeho měření,
- vymezení investiční oblasti, typu aktiv i povolených instrumentů, jež může Fond nabývat,
- definování limitů a vazeb pro jednotlivá rizika.

S ohledem na schválenou strategii fondu a jeho rizikový profil jsou aplikovány přístupy, jež sledují agregované hodnoty rizik i hodnoty oddělené za jednotlivé typy rizik. Metodika vyhodnocování a kontroly je navržena oddělením risk managementu a zohledňuje požadavky stanovené legislativou i principy a procesy implementované na lokální úrovni nebo globálně používané celou skupinou AMUNDI. Vyhodnocování je prováděno periodicky příslušným útvarem odpovědným za kontrolu dodržování zákonných a interně stanovených investičních omezení a limitů. Kontrola zákonných omezení a vazeb je prováděna oddělením risk managementu Společnosti.

Fond podléhá souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou pozici, úrokové riziko expozici, případně další rizika podstupovaná při investování fondu.

Vývoj jednotlivých pozic v portfoliu a ověřování limitů jsou prováděny na denní bázi. Zjištěná překročení jsou reportována v souladu s interními procedurami a napravována v rámci schváleného eskalačního procesu.

Nové investiční záměry jsou tyto předem analyzovány z hlediska všech očekávaných rizik a jejich předpokládaného vlivu na celkové riziko Fondu.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

22.2. Tržní rizika

S ohledem na rizikový profil je Fond vystavován zejména tržním rizikům za účelem Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Riziko úrokové sazby představuje riziko změny hodnoty finančního nástroje v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Záměrem vedení Společnosti je řídit riziko fluktuace reálné hodnoty aktiv Fondu způsobené změnou úrokových sazeb v závislosti na investičním profilu Fondu a očekávaném vývoji trhu.

Fond může ekonomicky zajišťovat riziko změny tržních úrokových sazeb pomocí úrokových swapů. Fond neaplikuje zajišťovací účetnictví.

Fond aktivně řídí úrokové riziko v souladu se svým rizikovým profilem a investiční strategie s cílem optimalizovat velikost úrokového rizika ve vazbě na dosahované zhodnocení Fondu.

Fond řídí úrokové riziko v souladu s celkovou strategií Fondu trhu i predikovanými peněžními toky Fondu. Zdrojem úrokového rizika jsou zejména expozice v akcionářských úvěrech, jež Fond poskytl vlastněným realitním společnostem pro financování nákupu nemovitostí.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Fond vystaven riziku úrokové sazby a je založena buď na smluvní době splatnosti finančních nástrojů, nebo v případě, že se úroková míra těchto nástrojů mění před dobou splatnosti, na datu nového stanovení úrokové míry. Aktiva a závazky, které nemají smluvní splatnost, a tudíž jsou neúročené, jsou zahrnuty ve skupinách "Neúročeno".

31. 12. 2025:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	218 336	0	0	0	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	532 980	0	0	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	431 043	431 043
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	200 835	200 835
Jiná aktiva	900	0	0	0	308	1 208
Aktiva celkem	219 236	0	532 980	0	632 186	1 384 402
Jiné závazky	957	0	0	0	8 182	9 139
Závazky celkem	957	0	0	0	8 182	9 139
Čisté úrokové riziko	218 279	0	532 980	0	624 004	1 375 263

31. 12. 2024:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	723 803	0	0	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	324 109	0	0	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	304 510	304 510
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	155 757	155 757
Jiná aktiva	1 446	0	0	0	1 196	2 642
Aktiva celkem	725 249	0	324 109	0	461 463	1 510 821
Jiné závazky	490	0	0	0	6 682	7 172
Závazky celkem	490	0	0	0	6 682	7 172
Čisté úrokové riziko	724 759	0	324 109	0	454 781	1 503 649

Tabulka níže zobrazuje dopad na vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by korunová a eurová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní tržní parametry zůstanou nezměněné.

2025 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-13 790	14 320

2024 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-10 335	10 796

Změna hodnoty aktiv při změně diskontních sazeb v ekonomice je vyčíslením celkového dopadu změny úrokových sazeb o jeden procentní bod na reálnou hodnotu poskytnutých úvěrů.

(ii) Měnové riziko***Řízení měnového rizika***

S ohledem na strukturu aktiv a pasiv Fondu je potenciální měnové riziko podstupováno zejména na straně aktiv, a to v důsledku skutečnosti, že nakupované instrumenty jsou denominovány i v cizích měnách. Na závazkové straně je měnové riziko tvořeno pouze v případě některých derivátových pozic. Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nere realizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka řídí měnové riziko na bázi čisté otevřené měnové pozice, jež je součtem absolutních hodnot čistých otevřených pozic Fondu za každou jednotlivou měnu.

V závislosti na celkovém rizikovém profilu Fondu nebo cílových strategických alokacích nastavuje účetní jednotka limity (permanентní nebo dočasné) na celkovou čistou měnovou pozici nebo limity na čisté pozice v jednotlivých měnách.

Měnová rizika Fondu jsou každodenně vyhodnocována a celková otevřená pozice je řízena tak, aby byla v souladu s měnovou strategií Fondu zakotvenou ve schváleném mikroprocesu. Výsledné měnové riziko je srovnáváno se schváleným limitem pro maximální otevřenou pozici v cizích měnách.

Fond ekonomicky zajišťuje riziko cizoměnových investic do cenných papírů a nástrojů peněžního trhu pomocí měnových swapů a forwardů. Zajištění se realizuje pomocí zajišťovacích derivátů, které jsou uzavírány na období od 2 týdnů až do jednoho roku.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu po jednotlivých měnách. Nejdůležitějším nástrojem pro řízení měnového rizika je sledování limitů na jednotlivé měny.

31. 12. 2025:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	203 955	14 381	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	327 723	205 257	532 980
Akcie a podílové listy	182 246	248 797	431 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	147 994	52 841	200 835
Jiná aktiva	900	308	1 208
Aktiva celkem	862 818	521 584	1 384 402
Jiné závazky	3 981	5 158	9 139
Závazky celkem	3 981	5 158	9 139
Čisté měnové riziko	858 837	516 426	1 375 263
Podrozvahová aktiva	614 150	0	614 150
Podrozvahová pasiva	0	613 399	613 399
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	1 472 987	-96 973	1 376 014

31. 12. 2024:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	723 670	133	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	0	324 109
Akcie a podílové listy	0	304 510	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	155 757	0	155 757
Jiná aktiva	2 642	0	2 642
Aktiva celkem	1 206 178	304 643	1 510 821
Jiné závazky	7 172	0	7 172
Závazky celkem	7 172	0	7 172
Čisté měnové riziko	1 199 006	304 643	1 503 649
Podrozvahová aktiva	376 703	0	376 703
Podrozvahová pasiva	0	375 257	375 257
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	1 575 709	-70 614	1 505 095

Analýza citlivosti měnového rizika

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/znehodnocení kurzů cizích měn vůči Kč k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní měnovou strukturu rozvahy. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz zisku a ztráty a čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům, pokud by Kč posílila/oslabila vůči EUR o 1 %.

2025 tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR	Oslabení Kč vůči EUR
	o 1 %	o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	-1 139	1 139

2024 tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR	Oslabení Kč vůči EUR
	o 1 %	o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	-650	650

Celkový dopad měnového rizika zohledňuje i vliv použitých zajišťovacích nástrojů.

(iii) Akciové riziko

S ohledem na strategii Fondu je riziko akciové nahrazeno rizikem realitních trhů, jež se zprostředkovaně pohybuje v hodnotě realitní společnosti.

K 31. prosinci 2025 Fond investoval do realitních společností, jejíž celkový podíl na čisté hodnotě aktiv náležejících podílníkům Fondu činil 14,76 % k 31. prosinci 2025 (10,35 % k 31. prosinci 2024). Dále Fond investoval do realitních fondů s podílem 31,36 % k 31. prosinci 2025 (20,25 % k 31. prosinci 2024).

Analýza citlivosti akciového rizika

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/ znehodnocení individuálních akciových kurzů o 10 % k rozvahovému dni. Tabulka níže zobrazuje dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům Fondu:

2025 tis. Kč	Růst tržních cen o	Pokles tržních cen o
	10 %	10 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	197 283	-197 283

2024 tis. Kč	Růst tržních cen o	Pokles tržních cen o
	10 %	10 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	60 902	-60 902

Limity pro řízení tržního rizika

Veškeré limity jsou zahrnuty v rizikovém procesu Fondu a jsou definovány s ohledem na rizikový profil a strategii portfolia a jsou schvalovány Výborem pro řízení rizik (Risk Committee).

22.3. Kreditní riziko

Kreditní (úvěrové) riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud realitní společnost nesplní své smluvní závazky. Zdrojem kreditního rizika Fondu mohou být rovněž pozice v derivátech a reverzních repo transakcích, jež představují kromě jiného i riziko selhání protistrany. Obecné kreditní riziko pak Fond

podstupuje rovněž při ukládání volných peněžních prostředků formou depozit u bankovních institucí (kreditní riziko banky).

Vzhledem ke skutečnosti, že hlavním zdrojem úvěrového rizika jsou akcionářské úvěry poskytované vlastněným realitním společenstvem, je úvěrové riziko řízeno komplexně v rámci celkové struktury realitních investic, struktury aktiv a způsobu financování.

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může účetní jednotce vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky včas a v dohodnuté výši.

Ostatní aktiva – deriváty

V případě derivátových transakcí je kreditní riziko opět velmi nízké, neboť protistranami těchto transakcí jsou opět renomované bankovní instituce z České republiky i zahraničí pouze s investičním ratingem. Výběr protistrany pro tyto transakce je podmíněn tím, že protistrana je uvedena na seznamu protistran schválených globálním útvarem pro řízení rizik skupiny Amundi.

(i) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace dle sektorů

31.12.2025	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	218 336	0	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	532 980	0	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	431 043	0	0	431 043
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	900	0	0	900
Celkem	650 279	532 980	0	1 183 259
31.12.2024	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	723 803	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	324 109	0	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	304 510	0	0	304 510
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Celkem	1 029 759	324 109	0	1 353 868

Koncentrace dle geografických oblastí

31.12.2025	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	218 336	0	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	532 980	0	0	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	182 246	248 797	0	431 043
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	900	0	0	900
Celkem	934 462	248 797	0	1 183 259
31.12.2024	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	723 803	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	0	0	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	304 510	0	304 510
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Celkem	1 049 358	304 510	0	1 353 868

22.4. Riziko likvidity**(i) Expozice a řízení rizika likvidity**

Vzhledem ke struktuře kapitálu a závazků Fondu a s ohledem na regulatorní požadavky jsou pro řízení likvidity Fondu klíčové dva prvky:

1. typ Fondu (otevřený vs. uzavřený) a z toho plynoucí požadavky na výplatu podílníků,
2. schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za tržní cenu k datu ukončení fondu s přiměřenými náklady.

Fond vykazuje na straně závazků zejména zdroje pocházející od podílníků Fondu, jež s ohledem na typ fondu (uzavřený) je třeba zlikvidnit k ukončení činnosti Fondu.

Investiční strategii Fondu je rozložit a řídit investice na realitním trhu tak, aby tyto mohly být realizovány na trhu k datu ukončení Fondu a ze získaných prostředků vyplaceni všichni podílníci.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělená dle zbytkové splatnosti. Zbytková splatnost představuje dobu od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti aktiva nebo pasiva. Položky, které nemají smluvní splatnost, jsou zahrnuty ve skupině „Nespecifikováno“.

V případě závazků se nediskontované toky rovnají diskontovaným.

31. 12. 2025:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	218 336	0	0	0	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	532 980	0	0	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	431 043	431 043
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	200 835	200 835
Jiná aktiva	1 208	0	0	0	0	1 208
Aktiva celkem	219 544	0	532 980	0	631 878	1 384 402
Jiné závazky	9 139	0	0	0	0	9 139
Závazky celkem	9 139	0	0	0	0	9 139
Čisté riziko likvidity	210 405	0	532 980	0	631 878	1 375 263

31. 12. 2024:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	723 803	0	0	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	324 109	0	0	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	304 510	304 510
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	155 757	155 757
Jiná aktiva	1 446	1 196	0	0	0	2 642
Aktiva celkem	725 249	1 196	324 109	0	460 267	1 510 821
Jiné závazky	7 052	120	0	0	0	7 172
Závazky celkem	7 052	120	0	0	0	7 172
Čisté riziko likvidity	718 197	1 076	324 109	0	460 267	1 503 649

Riziko likvidity pro Fond není významné, neboť Fond je fondem uzavřeným a běžné finanční závazky jsou zcela saturovány pravidelnými úrokovými výnosy z poskytnutých akcionářských úvěrů.

Sloupec „Nespecifikováno“ pro řádek „Účasti s rozhodujícím vlivem“ představuje podíly v realitních společnostech.

Riziko likvidity je řízeno zejména s ohledem na investiční horizont Fondu a jeho očekávané ukončení. K tomuto datu jsou cílovány divestice tak, aby Fond měl prostředky na výplatu podílníků.

22.5. Operační riziko

Společnost implementovala systém řízení a sledování operačních rizik v jehož rámci byl definován třístupňový kontrolní mechanismus, jež zajišťuje pravidelné prověřování včasnosti a správnosti procesů a to:

- 1) na úrovni jednotlivých oddělení provádějících proces (kontroly 1. stupně),
- 2) kontrolními útvary Společnosti (risk management, compliance),
- 3) interním auditem Společnosti v rámci plánovaných kontrolních inspekcí.

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

22.6. Environmentální a sociální rizika a rizika v oblasti správy a řízení

Přístup Amundi k rizikům udržitelnosti se opírá o tři pilíře: cílenou politiku vyloučení, integraci skóre ESG do investičního procesu a správy majetkových účastí. Ve všech svých aktivních investičních strategiích Amundi uplatňuje politiku cíleného vyloučení společností (emitentů) jednajících v rozporu s Politikou odpovědného investování, například těch, které nerespektují mezinárodní úmluvy, mezinárodně uznávané rámce nebo národní předpisy.

Amundi vypracovala vlastní přístup pro hodnocení ESG. Hodnocení ESG, jak je provádí Amundi, si klade za cíl měřit výkonnost emitenta v oblasti ESG (ESG výkonnost), např. jeho schopnost předvídat a řídit rizika a příležitosti v oblasti udržitelnosti, s ohledem na okolnosti platné pro odvětví i na individuální okolnosti. Portfolio manažeři, kteří využívají ESG hodnocení od Amundi, berou při svých investičních rozhodnutích v úvahu Rizika vztahující se k udržitelnosti.

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Bližší informace o Politice odpovědného investování a procesu hodnocení ESG v Amundi jsou uvedeny ve statutu Fondu.

23. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka zpravidla 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 zohledňuje všechny dostupné faktory, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

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

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- ceny dluhopisů a akcií,
- měnové kurzy,
- akciové indexy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované 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 kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

c) Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- měsíční kalibrace a zpětné testování modelů vůči skutečnějším tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím čtvrtletím.

Pokud informace od třetí strany (např. kotace od brokera) 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.

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

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

tis. Kč	31.12.2025			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	218 336	0	218 336
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	532 980	532 980
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	431 043	431 043
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	200 835	200 835
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	0	900	0	900
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky - záporná RH derivátů	0	957	0	957

tis. Kč	31.12.2024			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	723 803	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	324 109	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	304 510	304 510
Účast s rozhodujícím vlivem	0	0	155 757	155 757
Ostatní finanční aktiva - kladná RH derivátů	0	1 446	0	1 446
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky - záporná RH derivátů	0	490	0	490

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2025 ani 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použití 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.

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

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

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech

Pro kotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Nekotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena:

- buď pomocí neupravené čisté hodnoty aktiv (NAV) (úroveň 2)
- nebo aplikací diskontu vůči čisté hodnotě aktiv (NAV) (úroveň 3).

Neupravená čistá hodnota aktiv (NAV) je použita tehdy, pokud pořízené podílové listy / investiční akcie v jiném fondu jsou zpětně prodejné (redeemable) k rozvahovému dni Fondu. Pokud nikoliv, pak NAV je použito jako vstup pro ocenění a úprava je aplikována v souvislosti se sníženou prodejností a omezeními ohledně zpětného odkupu (např. z důvodu výše poplatku za zpětný odkup). Tato úprava je na základě úsudku provedeného obhospodařovatelem Fondu po zvážení doby trvání daného omezení (např. aplikace dané výše poplatku za zpětný odkup), apod.

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

Účasti s podstatným vlivem a Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. Blíže viz sekce (iii) níže.

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

Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty – FX forwardy

Reálná hodnota FX forwardů je stanovena na základě současné hodnoty peněžních toků vyplývajících z daného derivátu s přihlédnutím k tržním vstupům jako jsou kurzy měnových spotů a forwardů a referenční úrokové sazby apod. (úroveň 2).

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

V případě finančních závazků plynoucích z repo operací se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

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

(iii) Citlivost reálné hodnoty na změny pozorovatelných a nepozorovatelných vstupů

Citlivostní analýza posuzuje vliv proměnných (příjem z pronájmu, diskontní faktor, exit yield) na hodnotu majetkových účastí Fondu v nemovitostních společnostech.

Jako nejvýznamnější faktory ovlivňující hodnotu nemovitostí jsou:

- a) změna tržních cen pronájmu,
- b) změna celkové úrovně úrokových sazeb v ekonomice a s tím spojený očekávaný výnos investice.

Pro celkovou analýzu citlivosti a očekávaný dopad do hodnoty investic ve fondu jsou definovány dva scénáře:

1. příznivý – růst tržních cen pronájmů o 5 %, pokles úrokových sazeb (exit yield) o 0,5 %,
2. nepříznivý – pokles tržních cen pronájmů o 5 %, růst úrokových sazeb (exit yield) o 0,5 %.

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 dvou základních parametrů na přiměřeně možné alternativní předpoklady (viz definované scénáře) by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům:

Celkový dopad do ocenění fondu v členění dle segmentů nemovitostního trhu (tis. Kč) k 31. 12. 2025

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře	75 160	- 60 613

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 4,75 % - 6,25 %
- o Nájem: 200 – 250 Kč/m²/měsíc

K 31. 12. 2025 byla reálná hodnota částí majetkových účastí stanovena na základě skutečných nabídkových cen nemovitostí při pořízení účastí. Nárůst cen nemovitostí o 5 % by vedl ke zvýšení hodnoty majetkových účastí o 22 063 tis. Kč. Pokles cen nemovitostí o 5 % by vedl k poklesu hodnoty majetkových účastí o 22 063 tis. Kč.

Celkový dopad do ocenění fondu v členění dle segmentů nemovitostního trhu (tis. Kč) k 31. 12. 2024

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře	78 074	- 62 963

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 5,0 % - 6,0 %
- o Nájem: 220 – 250 Kč/m²/měsíc

Celkový dopad do ocenění fondu z titulu změny reálné hodnoty poskytnutých úvěrů (z důvodu změny úrokových sazeb či změny trhem požadovaného kreditního diskontu) k 31. 12. 2025

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům (v tis. Kč)	14 267	-13 737
(v %)	1,00 %	-0,96 %

*příznivý dopad znamená celkový pokles diskontní sazby o 1 procentní bod, nepříznivý dopad znamená růst diskontní sazby o jeden procentní bod

Celkový dopad do ocenění fondu z titulu změny reálné hodnoty poskytnutých úvěrů (z důvodu změny úrokových sazeb či změny trhem požadovaného kreditního diskontu) k 31. 12. 2024

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na vlastní kapitál (v tis. Kč)	10 585	- 10 124
(v %)	0,70 %	- 0,67 %

*příznivý dopad znamená celkový pokles diskontní sazby o 1 procentní bod, nepříznivý dopad znamená růst diskontní sazby o jeden procentní bod

S ohledem na povahu investice do fondu Amundi ENZA Real Estate (původný název AREPE) by významnými nepozorovatelnými vstupními veličinami pro úroveň 3 byla zejména tržní cena na realitním trhu v Evropě.

31. 12. 2025

Region	Strategie	Reálná hodnota	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Růst reálné hodnoty investice o 10 %	Pokles reálné hodnoty investice o 10 %
				v případě růstu		
Evropa	Buyout	431 043	Tržní cena na realitním trhu	dojde k růstu reálné hodnoty investice	76 748	-76 748

31. 12. 2024

Region	Strategie	Reálná hodnota	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Růst reálné hodnoty investice o 10 %	Pokles reálné hodnoty investice o 10 %
				v případě růstu		
Evropa	Buyout	304 510	Tržní cena na realitním trhu	dojde k růstu reálné hodnoty investice	60 902	-60 902

(iv) **Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3**

2025 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	324 109	304 510	155 757	784 376
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	24 576	-148 165	0	-123 589
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	-27 087	-27 087
Poskytnutý úvěr	204 674	0	0	204 674
Nákup účasti	0	275 759	72 165	347 924
Snížení pořizovací ceny	0	1 061	0	1 061
Splacené úroky	20 379	0	0	20 379
Zůstatek k 31.12.	532 980	431 043	200 835	1 164 858

2024 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	314 793	455 049	202 186	972 028
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	34 888	-150 539	0	-115 651
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	-46 429	-46 429
Splacené úroky	25 572	0	0	25 572
Zůstatek k 31.12.	324 109	304 510	155 757	784 376

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společností, které jsou ovládány Fondem.

Změna nerealizovaných zisků a ztrát zahrnutá v položce „Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty“ v tabulce výše související s nástroji drženými k rozvahovému dni byla ve výši - 144 551 tis. Kč (resp. 2024: - 136 086 tis. Kč). Tyto zisky a ztráty byly vykázané v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací* v rámci výkazu zisku a ztráty.

24. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány reálné hodnoty pevných termínových operací, přijaté zástavy a zajištění a hodnoty předané k obhospodařování Společnosti.



25. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ

Po rozhodném dni dochází ke změně ve složení představenstva Společnosti následovně:
Julien Faucher, předseda představenstva - odstoupení a zánik funkce dnem 30.4.2026.
Zároveň dochází i ke změně v dozorčí radě : rozhodnutím jediného akcionáře byla uvolněna členka dozorčí rady paní Cornil Jodry k datu 1.5.2026

Vedení Společnosti po datu sestavení účetní závěrky nebyly známy žádné další významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
	
	Robert Kubín
30 . 06 . 2026	Místopředseda představenstva
	
	Vendulka Klučková
	Člen představenstva