



2025

Výroční zpráva 2025  
J&T Realitních akcií a dluhopisů  
otevřený podílový fond



OBSAH

<b>I. OBECNÁ ČÁST</b>	<b>5</b>
A. Základní informace o obhospodařovateli a administrátorovi fondu	5
B. Základní informace a charakteristika fondu	9
C. Údaje vyžadované § 21 Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví	13
D. Údaje vyžadované § 234 Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech	14
E. Údaje vyžadované § 42 písm. b) Vyhlášky č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě zákona o inv. společnostech a inv. fondech	16
F. Povinně zveřejňované informace dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13 Sb.	19
<b>II. TABULKOVÁ ČÁST</b>	<b>21</b>
A. Údaje o podílových listech, úplatách, vydáních a odkupech podílových listů, vyplacených výnosech a o fondovém kapitálu investičního fondu	21
B. Údaje k investičnímu fondu	22
<b>III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA</b>	<b>26</b>



# I. OBECNÁ ČÁST

Tuto výroční zprávu o hospodaření fondu (dále jen „zpráva“) **za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025** (dále jen „rozhodné období“) vypracovala v souladu s ustanovením § 38 odstavce 1 písm. k) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) investiční společnost J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 47672684, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. značka B 5850 (dále jen „společnost“, „investiční společnost“ nebo „JTIS“), která vykonává činnost administrátora fondu, kdy jako administrátor uvedeného fondu provádí dle § 233, § 237 a § 290 ZISIF vyhotovení výroční zprávy a pololetní zprávy investičního fondu.

Zpráva je vypracována ke dni **31. prosince 2025** (dále jen „rozhodný den“).

## A. ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU

### Základní informace o investiční společnosti ke dni 31. prosince 2025

Název	J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.
IČO	47672684
Rejstříkový soud	Městský soud v Praze, sp. značka B 5850
Předmět činnosti	Obhospodařování a administrace investičních fondů
Sídlo, kontaktní adresa	Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Datum vzniku*	8. února 1993
Místo působení	Česká republika
Akcionáři	J&T BANKA, a.s. - 100% akcionář
Základní kapitál	20 000 000,-Kč
Auditor	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Kontakt	www.jtis.cz

\*Podrobné informace jsou popsány ve Výroční zprávě J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.

**Investiční společnost vykonávala ke dni 31. prosince 2025 činnost obhospodařovatele a administrátora pro následující fondy:**

• **Fondy kolektivního investování (určené pro veřejnost) – speciální**

J&T BOND otevřený podílový fond  
 J&T LIFE Balancovaný otevřený podílový fond  
 J&T LIFE Dynamický otevřený podílový fond  
 J&T LIFE Konzervativní otevřený podílový fond  
 J&T LIFE Stabilní otevřený podílový fond  
 J&T MONEY otevřený podílový fond  
 J&T OPPORTUNITY otevřený podílový fond  
 J&T PERSPEKTIVA smíšený otevřený podílový fond  
 J&T NextGen otevřený podílový fond  
 J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond  
 J&T CASH otevřený podílový fond  
 J&T Energy otevřený podílový fond  
 J&T Wood Defense otevřený podílový fond  
 J&T Global index otevřený podílový fond

• **Fondy kolektivního investování (určené pro veřejnost) - standardní**

J&T FLEXIBILNÍ dluhopisový otevřený podílový fond

• **Fondy kvalifikovaných investorů**

J&T HIGH YIELD CZK otevřený podílový fond  
 J&T OSTRAVICE ACTIVE LIFE otevřený podílový fond  
 J&T VENTURES I otevřený podílový fond  
 J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s.  
 J&T ARCH INVESTMENTS, podfond J&T ARCH INVESTMENTS  
 J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.  
 J&T ALLIANCE SICAV, a.s.  
 JTFG FUND I SICAV, a.s.  
 JTFG FUND III SICAV, a.s.  
 PT Equity Investments SICAV, a.s.  
 J&T ARCH CONVERTIBLE SICAV, a.s.  
 Naše ČESKO otevřený podílový fond  
 Fond Fondů NLS SICAV, a.s.  
 JTPEG INVESTMENTS FUND I SICAV, a.s.  
 J&T World Private Capital otevřený podílový fond  
 J&T Hedge funds otevřený podílový fond

**Investiční společnost vykonávala ke dni 31. prosince 2025 činnost obhospodařovatele pro:**

**Podfondy společnosti J&T Advanced Solution SICAV p.l.c.:**

- J&T Credit Opportunities Fund<sup>1</sup> (zahraniční investiční fond srovnatelný se speciálním fondem).

**Podfondy společnosti J&T SICAV p.l.c.:**

- J&T DIVIDEND FUND (standardní fond),
- J&T RENTIER FUND (standardní fond).

<sup>1</sup>Ke dni 1. 12. 2025 došlo ke sloučení fondu J&T MONEY II (sloučený fond) do fondu J&T Credit Opportunities (přijímací fond).

## Orgány společnosti ke dni 31. prosince 2025

Představenstvo:

Předseda:	Ing. Tomáš Martinec	členem od 1. října 2021
Člen:	Ing. Daniel Ochman	členem od 1. června 2023
Člen:	Ing. Roman Hajda*	členem od 6. ledna 2012, znovu vzniklo členství dne 7. ledna 2022
Člen:	Mgr. Miloš Pařízek	členem od 1. července 2022

\*Ke dni 31. prosince 2025 došlo k zániku členství pana Ing. Romana Hajdy v představenstvu společnosti.

Dozorčí rada:

Předseda:	PhDr. Adam Tomis	členem od 27. dubna 2022
Člen:	Štěpán Ašer, MBA	členem od 30. dubna 2010, znovu vzniklo členství dne 1. května 2020
Člen:	Ing. Igor Kováč	členem od 6. ledna 2012, znovu vzniklo členství dne 7. ledna 2022
Člen:	Ing. Michal Kubeš	členem od 1. června 2023

## Popis změn v orgánech společnosti v průběhu rozhodného období

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám.

## Popis zkušeností a kvalifikace členů představenstva a dozorčí rady

Představenstvo:

### Ing. Tomáš Martinec

V minulosti zastával jak pozici člena představenstva J&T BANKY, tak působil v top managementu celé skupiny. Později založil Metatron Capital SICAV domicilovaný na Maltě. Spravoval Global Macro Fund a sbíral zkušenosti z globální alokace aktiv, taktického i strategického charakteru. Dlouhodobě studuje behaviorální finance, a sleduje vliv emocí na investování. Ze své funkce generálního ředitele je zodpovědný za rozvoj investičního talentu a budování expertízy při dlouhodobé, strategické alokaci aktiv.

### Ing. Daniel Ochman

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, fakultu Financí a účetnictví. V roce 2012 nastoupil do oddělení auditu ve společnosti Ernst & Young a začal se studiem ACCA, které dokončil v roce 2016. Ve společnosti Ernst & Young pracoval 3 roky, především na auditu společností z finančního sektoru (banky, pojišťovny). Poté pracoval 2 roky v pojišťovně AXA Česká republika jako finanční kontrolér, kde měl na starosti oblast neživotního pojištění v České republice a na Slovensku. Od roku 2018 pracuje ve skupině J&T. Členem představenstva je od 1. června 2023.

### Ing. Roman Hajda

Absolvent Vysokého učení technického v Brně, Fakulta podnikatelská, obor podnikové finance a obchod a daňové poradenství. V oblasti finančních, kapitálových trhů a privátních bankovních služeb pracuje již od roku 1995, a to na různých pozicích především pak v oblasti asset managementu s primární orientací na obhospodařování individuálních portfolií a rozvoji nových produktů, ve skupině J&T pracuje od roku 2002. Členem představenstva je od 6. ledna 2012, místopředsdou představenstva byl od 7. března 2012 do 10. června 2014.

### Mgr. Miloš Pařízek

V oblasti finančních trhů působí od roku 1994. Před nástupem do skupiny J&T dlouhodobě pracoval v Komerční bance, kde si prošel různými pozicemi v oblasti operations finančních a kapitálových trhů, custody služeb a služeb privátního bankovníctví. Podílel se na projektech v oblasti regulace evropského finančního trhu (např. MiFID, EMIR, CSDR). Byl členem odborných orgánů AKAT a výboru v rámci Centrálního depozitáře cenných papírů. Od roku 2000 působí v manažerských funkcích.

Dozorčí rada:

#### **PhDr. Adam Tomis**

V oblasti financí a poradenství se pohybuje více než 18 let. Posledních více než 10 let působí ve skupině J&T Finance Group, v současnosti jako investiční ředitel. Před nástupem do J&T Finance Group pracoval v globální poradenské společnosti McKinsey&Company a investičně poradenské firmě Benson Oak Capital. Kromě J&T Finance Group působí v orgánech několika dalších společností. Je absolventem Institutu ekonomických studií na Fakultě sociálních věd Univerzity Karlovy.

#### **Štěpán Ašer, MBA**

Je absolventem School of Business and Public Management na George Washington University ve Washingtonu se specializací na finance a finanční trhy. Následně vystudoval MBA z Rochester Institute of Technology. Ve financích v České republice se pohybuje od roku 1997, nejprve jako analytik, později portfolio manager v Credit Suisse Asset Management. V letech 1999 až 2002 byl členem představenstva Commerz Asset Management, odpovědným za řízení portfolií a prodej. V České spořitelně, a.s. se krátce specializoval v asset managementu na institucionální klienty. V rámci Banky je odpovědný za úsek obchodu ČR, odbor bezpečnosti a odbor marketingu ČR.

#### **Ing. Igor Kováč**

Je absolventem Ekonomické univerzity v Bratislavě, kde promoval v roce 1998 na Národohospodářské fakultě. Od počátku své profesní kariéry se pohybuje ve finanční sféře, v oblasti bankovníctví od roku 2000, kdy nastoupil do Hypovereinsbank Slovakia na pozici Senior Controller. V letech 2002 až 2008 působil ve Volksbank Slovensko na pozici ředitele ekonomického odboru. V roce 2008 nastoupil do Banky a převzal vedení ekonomického a finančního útvaru. Následně se stal finančním ředitelem J&T FINANCE GROUP SE a členem jejího představenstva. Od 1. prosince 2025 se přesunul do dozorčí rady Banky.

#### **Ing. Michal Kubeš**

V oblasti finančních trhů a bankovníctví se pohybuje více než 20 let. Začínal v pražské pobočce ING Bank a následně pracoval dlouhá léta v KPMG, kde se věnoval auditům finančních institucí, řízení finančních rizik a podílel se na due dilligence projektech. Ve skupině J&T pracuje od roku 2017. Zodpovídá především za finanční a provozní řízení, AML, digitalizaci a automatizaci interních procesů, jakož i skupinovou koordinaci aktivit na poli správy fondů včetně spolupráce s investiční společností AMISTA, se kterou skupina J&T v roce 2021 uzavřela strategické partnerství. Od roku 2023 se primárně věnuje J&T Bance jako výkonný ředitel pro finanční úsek a od roku 2024 je členem představenstva J&T Banky, kde je zodpovědný za finanční úsek, provoz, compliance a pobočku v Německu.

## B. ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA FONDU

### Informace o fondu ke dni 31. prosince 2025

Název	J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond
Typ Fondu	Fond kolektivního investování (speciální)
Obhospodařovatel	J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.
Administrátor	J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.
Depozitář	ATLANTIK finanční trhy, a.s.
Auditor	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Vytvoření fondu	25. 07. 2023
Doporučený investiční horizont	5 let
Frekvence oceňování	Denní
ISIN	CZ0008477866
NID	75164221
DIČ	CZ686672808
Doba trvání	Na dobu neurčitou
Kontakt	www.jtis.cz

Fond vznikl dnem zápisu do seznamu vedeného ČNB dle § 597 písm. b) ZISIF, provedeného ke dni 25. července 2023. Podílové listy fondu začaly být vydávány od 7. srpna 2023.

Fondu byl přidělen NID 75164221 a DIČ CZ686672808. Emisi podílových listů fondu vedených v samostatné evidenci byl přidělen ISIN CZ0008477866. Fond je zřízen na dobu neurčitou. Fond je otevřeným podílovým fondem, který není právnickou osobou. Fond je speciálním fondem kolektivního investování. Podle klasifikace fondů závazné pro členy AKAT ČR se jedná o smíšený fond.

Fond není řídicím ani podřízeným speciálním fondem. Institut shromáždění podílníků není zřízen.

Cílem investiční politiky fondu je dosažení kapitálového růstu v dlouhodobém horizontu a zhodnocení majetku fondu prostřednictvím investic primárně do investičních nástrojů ve formě akcií a dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností, a to především v Evropě a USA. Fond může v omezené míře investovat i do nástrojů peněžního trhu, cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování a do Exchange Traded Funds (ETF), které mají obdobnou investiční strategii, finančních derivátů a repo obchodů, a to při zachování zásad kolektivního investování daných zákonem, statutem fondu a jeho charakterem.

Fond zamýšlí investovat alespoň 30 % svých aktiv do akcí vydávaných společnostmi, včetně akcií realitních trustů (tzv. „REIT`s“), které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Fond zároveň zamýšlí investovat alespoň 30 % svých aktiv do dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností.

Fond může dále investovat do fondů kolektivního investování a Exchange Traded Funds, které mohou být označeny jako nemovitostní fond nebo fond, který investuje primárně do investičních nástrojů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností.

Investiční limity mohou být využívány do maximální výše povolené zákonem a fond při svých investicích nesleduje žádný benchmark.

Geografická alokace jednotlivých složek majetku fondu není stanovena, nicméně se předpokládá, že fond bude umisťovat svá aktiva převážně na rozvinutých trzích Evropy a Severní Ameriky. Investiční limity mohou být využívány do maximální výše povolené zákonem. Fond při svých investicích nesleduje žádný benchmark.

Riziko z nepříznivého vývoje devizových kurzů u složek majetku fondu denominovaných v měnách odlišných od referenční měny může být zajištěno zejména termínovými či opčními obchody.

Fond není ve výběru dluhopisů omezován kategorií emitenta, mírou modifikované durace dluhopisového portfolia, ani požadavky na hodnocení kvality držených dluhopisů (rating).

Ke změně investiční strategie může dojít, pokud se jedná o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, v důsledku změny statutu fondu, která mu umožňuje investovat jako podřízený fond, nebo v důsledku pravomocného rozhodnutí ČNB o omezení rozsahu investiční strategie.

Referenční měnou fondu je CZK. Investiční společnost ani žádné další třetí osoby neposkytují žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond nesleduje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark). Fond nekopíruje žádný určitý index.

Fond je vhodný pro investory, kteří chtějí dlouhodobě investovat do akcií a dluhopisů vydávaných společnostmi působícími v oblasti investic do nemovitostí, správy nemovitostí a developmentu. Fond je určen pro investory s běžnou zkušeností s investováním na kapitálovém trhu, kteří mají zájem o participaci na dění na finančních trzích, pro investory, kteří jsou ochotni akceptovat riziko vyplývající z koncentrace investic do jednoho sektoru. Vzhledem k tomu, že doporučený investiční horizont fondu je minimálně 5 let, musí být investoři ochotni přijmout riziko dočasné ztráty, tudíž je fond vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na tuto dobu.

Podílové listy mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Podílové listy jsou vydány ve formě na doručitele. Podílové listy fondu nejsou přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu, ani nejsou přijaté k obchodování v mnohostranném obchodním systému, ani není jejich cena uveřejňována prostřednictvím evropského regulovaného trhu nebo mnohostranného obchodního systému. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1,00 CZK. Podílové listy fondu jsou vydávány v CZK. Emisi podílových listů fondu vedených v samostatné evidenci byl přidělen ISIN CZ0008477866.

**Informace o poplatcích a nákladech fondu**

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Max. 3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí. Zahrnují distribuční náklady ve výši max. 3 % z investované částky. Osoba, která Vám produkt prodává, Vám sdělí skutečnou výši poplatku.	Až 300 Kč
Náklady na výstup	U tohoto produktu neúčtujeme žádný výstupní poplatek.	0 Kč
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,31 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za rok 2025.	131 Kč
Transakční náklady	0,8 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	8 Kč
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto produktu se platí výkonnostní poplatek v max. výši 10,00 % z mezičtvrtletního růstu hodnoty fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list.	0 Kč

Údaje v tabulce jsou při předpokládané investici 10 000 Kč a vychází z nejaktuálnější verze statutu ke dni vydání této výroční zprávy.

Celková nákladovost, vyjadřující celkovou výši nákladů, hrazených z majetku fondu v průběhu roku, za uplynulý rok 2025, činí 1,39 %. Syntetický ukazatel celkové nákladovosti nebyl vzhledem k nízkému podílu cílových fondů stanoven.

**Komentář portfolio manažera**

**Srovnání vývoje fondového kapitálu na podílový list v roce 2025 (aktuální období) a v roce 2024 (předchozí období) pro fond J&T Realitních akcií a dluhopisů (v CZK)**



Od doby vzniku fondu nedošlo k výrazné změně investiční strategie.

Aktuální hodnota fondu na podílový list za sledované období vzrostla o 0,06 %, a to z hodnoty 1,1717 Kč na hodnotu 1,1724 Kč. Fond dosáhl v průběhu sledovaného období zhodnocení za poslední měsíc -2,27 % a za poslední 3 měsíce -3,13 %. Fond od svého vzniku dosáhl celkového zhodnocení ve výši 6,85 % p.a. (absolutní výnos od vzniku fondu činí 17,24 %).

V lednu náš tým dosáhl významného milníku – objem aktiv fondu překročil hranici jedné miliardy korun. Naším klientům tímto děkujeme za projevenou důvěru; při založení fondu jsme v takový výsledek pouze tiše doufali. V dluhopisové části portfolia jsme navýšili pozici v dluhopisu společnosti Natland Group s kupónem 7,75 % a splatností v roce 2029. Mezi největší akciové pozice nadále patří společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,3 %, modifikovaná durace dosahovala hodnoty 2,7 roku a podíl akciové složky představoval 60 % portfolia.

V únoru jsme díky novým investicím do fondu udržovali váhy stávajících akciových pozic. Mezi největší pozice i nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,2 %, modifikovaná durace 2,6 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V březnu jsme v dluhopisové části portfolia navýšili pozici v perpetuitním dluhopisu společnosti Unibail-Rodamco-Westfield s výnosem 4,875 %. Mezi největší akciové pozice nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,1 %, modifikovaná durace dosahovala 2,7 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V dubnu jsme v dluhopisové části portfolia dokoupili zero-coupon dluhopis společnosti Miller Homes se splatností v roce 2028. Mezi největší akciové pozice nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,1 %, modifikovaná durace 2,6 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V květnu jsme drželi dluhopisovou část portfolia plně zainvestovanou. V akciové části jsme prodali akcie společnosti Cofinimmo, která obdržela nabídku na převzetí přibližně o 20 % vyšší oproti tehdejší tržní ceně. Mezi největší akciové pozice nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,0 %, modifikovaná durace 2,6 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V červnu jsme se zúčastnili výměny perpetuitních dluhopisů společnosti CPI Property Group, přičemž nově držíme emisi s kupónem 7,5 %. V akciové části jsme pouze průběžně upravovali váhy jednotlivých pozic v souvislosti s růstem aktiv fondu. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 5,8 %, modifikovaná durace 2,6 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V červenci jsme nakoupili dluhopisy EuropaCity Berlin se splatností v roce 2030, perpetuitní dluhopis společnosti CPI Property Group s kupónem 7,5 % a dluhopis společnosti IRSA Inversiones y Representaciones s kupónem 8 % a splatností v roce 2035. V akciové části jsme nadále pouze doplňovali váhy stávajících pozic v návaznosti na růst aktiv fondu. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,7 %, modifikovaná durace 2,5 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V srpnu jsme fond drželi plně zainvestovaný. V akciové části jsme pouze upravovali váhy jednotlivých pozic v návaznosti na růst aktiv fondu. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,0 %, modifikovaná durace 2,7 roku a podíl akcií představoval 55 % portfolia.

V září jsme nakoupili dluhopisy společností Accolade Holding s kupónem 6,875 % a splatností v roce 2031 a Via Célere s kupónem 4,785 % a splatností v roce 2031. V akciové části jsme nově investovali do akcií britského developera Vistry Group. Mezi největší akciové pozice nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,0 %, modifikovaná durace 2,7 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V říjnu jsme opět nakoupili dluhopisy společností Accolade Holding s kupónem 6,875 % / 2031 a Via Célere s kupónem 4,785 % / 2031. V akciové části jsme prodali pozice ve společnostech CPI Property Group, Equity Residential a CTP a navýšili jsme pozici ve společnosti Derwent London. Mezi největší akciové pozice nadále patřily společnosti Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,2 %, modifikovaná durace 2,4 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V listopadu jsme realizovali zisky na perpetuitním dluhopisu společnosti Unibail-Rodamco-Westfield s kupónem 4,875 %. Po výsledkové sezóně, která potvrdila růst ziskovosti realitních společností i pokračující růst cen německých nemovitostí, jsme zároveň posílili naše hlavní akciové pozice ve společnostech Vonovia, LEG Immobilien a Grand City Properties. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,0 %, modifikovaná durace 2,2 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

V prosinci jsme částečně odprodali dluhopis společnosti Trigema se splatností v roce 2028. Akciovou část portfolia jsme ponechali beze změny. Výnos do splatnosti dluhopisové části činil 6,2 %, modifikovaná durace dosahovala 2,3 roku a podíl akcií představoval 60 % portfolia.

Detailnější informace o hospodaření fondu jsou uvedeny v účetní závěrce ověřené nezávislým auditorem, která je společně se zprávou nezávislého auditora v plném znění přílohou této zprávy.

## C. ÚDAJE VYŽADOVANÉ § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB. O ÚČETNICTVÍ

### a) Významné skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

### b) Informace o předpokládaném budoucím vývoji činnosti fondu

Fond v následujícím roce nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním cílem investiční politiky fondu je dosažení kapitálového růstu a optimálního zhodnocení majetku fondu.

### c) Informace o aktivitách fondu v oblasti výzkumu a vývoje

Fond v průběhu rozhodného období nevyvinul žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### d) Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Tyto informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky – kapitola s názvem Kapitálové fondy a Emisní ážio.

### e) Informace o aktivitách fondu v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond je obhospodařován Investiční společností a nemá žádné zaměstnance. V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje Fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

### f) Informace o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

## D. ÚDAJE VYŽADOVANÉ § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB. O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH

### a) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852)

Tento podílový fond není fondem aktivně sledujícím cíle udržitelnosti v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení společností dle Nařízení o udržitelnosti. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Dopady rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost fondů jsou posuzovány individuálně pro každou investici v rámci analýzy ekonomické výhodnosti investice, která předchází samotnému nákupu do majetku fondu. Součástí analýzy je i vyhodnocení ostatních rizik, které mají dopad na výkonnost fondu.

### b) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

Dne 13. února 2025 byly pravidelně aktualizovány statuty a sdělení klíčových informací fondů kolektivního investování v souladu s požadavky plynoucími ze zákona č. 240/2013 Sb., Zákon o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a příslušných prováděcích předpisů. Ve statutech a sdělení klíčových informací byly aktualizovány údaje, které vyžadují průběžnou nebo pravidelnou aktualizaci, nebo došlo k formální úpravě nebo zpřesnění textu nebo k přímé aplikaci změny právního předpisu, zejména rizikový profil fondu, historická výkonnost fondu a nákladovost fondu. Mimo výše uvedené dále došlo dne 23. července 2025 k aktualizaci tabulky poplatků fondu.

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

Za rok 2025 nebyly pracovníkům ani vedoucím osobám Společnosti ze strany Fondu nebo Společnosti vyplaceny žádné odměny za zhodnocení kapitálu Fondu.

Ostatní relevantní informace jsou uvedeny v bodě d) níže.

### d) 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 vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

Společnost vyhodnotila, že podstatný vliv na rizikovost fondu má představenstvo Společnosti, jelikož schvaluje statut fondu a VAR limity pro fond.

Údaje o mzdách (v CZK)	Pevná část mzdy	Pohyblivá část mzdy
Představenstvo	13 583 527 Kč	5 889 214 Kč

**e) Ostatní údaje podle §234 zákona č. 240/2013**

Tyto údaje jsou uvedeny v tabulkové části, jež tvoří samostatnou část této zprávy:

- Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu k rozhodnému dni.
- Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených za rozhodné období (v kusech i v celkové částce).
- Údaje o fondovém kapitálu na jeden podílový list fondu k rozhodnému dni a srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jeden podílový list za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období.
- Údaje o skladbě majetku fondu.

Všechny podílové listy byly vydány i odkoupeny v České republice.

## E. ÚDAJE VYŽADOVANÉ § 42 PÍSM. B) VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INV. SPOLEČNOSTECH A INV. FONDECH

### a) Identifikační údaje o portfolio manažerovi fondu v rozhodném období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí.

#### Ing. Marek Ševčík

Funkci portfolio manažera vykonával od vzniku fondu do konce rozhodného období.

V roce 2018 ukončil studium na Vysoké škole ekonomické v Praze, fakultě Mezinárodních vztahů. Vedlejší specializaci získal na fakultě Financí a účetnictví a v roce 2018 nastoupil na studium Chartered Financial Analyst (CFA). Ve skupině J&T působí od roku 2014, kde nejdříve pracoval v sekci privátního bankovníctví J&T BANKY, a.s. V roce 2015 začal působit na finančních trzích, kde se podílel na finančních analýzách a tvorbě oceňovacích modelů. 9 měsíců zastával funkci produktového manažera. Od roku 2017 je portfolio manažerem ve společnosti v J&T Investiční společnost a.s., kde se specializuje zejména na dluhopisové a peněžní trhy.

### b) Identifikační údaje depozitáře fondu v rozhodném období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Výkon funkce depozitáře prováděla po celé rozhodné období společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8 - Karlín, PSČ 18600, IČO: 26218062, zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 7328.

### c) Identifikační údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku fondu.

Depozitář fondu může pověřit výkonem opatrování, úschovy nebo evidence majetku fondu, tj. činnostmi uvedenými v § 71 odst. 1 Zákona, jinou osobu. Podíl majetku, jehož opatrování, úschova nebo evidence může být delegována na jiné osoby, může dosáhnout až 100 % majetku fondu.

K vypořádání transakcí (především nákupů a prodejů) některých investičních nástrojů nebo nástrojů peněžního trhu, jako jsou například směnky, a k jejich následnému opatrování, úschově a evidenci fond může využít služeb společnosti J&T BANKA, a.s., a to na základě smlouvy mezi investiční společností, depozitářem a společností J&T BANKA, a.s..

Depozitář dále pověřil vedením evidence investičních nástrojů, úschovou a správou investičních nástrojů společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242 (dále jen „Custodian“). Podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen, používá Custodian služby sub-custody (delegovaná úschova a správa), a to zejména v mezinárodních vypořádacích centrech jakou jsou například Clearstream Banking SA; 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg; Lucembursko, či Euroclear Bank SA/NV; 1 Boulevard du Roi Albert II, 1210 Brussels; Belgie.

### d) Identifikační údaje osoby, která v rozhodném období vykonávala činnost hlavního podpůrce a informace o době, po kterou tuto činnost vykonávala.

V rozhodném období nevykonávala ve vztahu k majetku fondu činnost hlavního podpůrce žádná osoba.

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

Je uvedeno v tabulkové části, jež tvoří samostatnou část této zprávy.

### f) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu v rozhodném období

V roce 2025 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

**g) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy, zisk je plně reinvestován v souladu s investiční politikou fondu, jejímž cílem je zvýšit celkovou hodnotu majetku ve fondu a tudíž i hodnotu každého podílového listu.

**h) 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.****Výše úplaty určené investiční společnosti za obhospodařování majetku podílového fondu**

Za obhospodařování a činnost administrátora fondu náleží obhospodařovateli úplata v maximální výši 2,00 % p.a. (dle platného sazebníku v celém rozhodném období byla úplata 1,00 % za obhospodařování majetku fondu) z průměrné hodnoty fondového kapitálu fondu za příslušné účetní období. Podíl úplaty za administraci majetku fondu činí 0,20 % p.a. z celkové úplaty obhospodařovatele.

**Výše úplaty za výkon funkce depozitáři**

Úplata depozitáři je ve výši 0,075 % p.a. z průměrné hodnoty fondového kapitálu fondu za příslušné účetní období, minimálně však 10 000 CZK/měsíc.

**Údaje o skutečně zaplacené úplatě od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**

	tis. Kč
Úplata za obhospodařování fondu	10 990
Poplatek za administraci	2 198
Poplatek depozitáři	997
Poplatek za statutární audit	303
Daň z příjmů	3 985

**i) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu.**

Administrovaný fond je vystaven rizikům, která jsou popsána v jeho statutu. Investiční společnost minimalizuje uvedená rizika zejména prostřednictvím rozložení rizika v souladu s jednotlivými dílčími limity, jak jsou uvedeny ve statutu fondu.

V případě rizika spojeného s investicemi do finančních derivátů, což jsou finanční kontrakty, jejichž hodnota závisí na nebo je odvozena od hodnoty podkladového majetku, se jedná v některých případech o větší riziko, než jsou rizika představovaná tradičnějšími investicemi do cenných papírů. Některá z rizik spojených s deriváty jsou tržní riziko, riziko managementu, kreditní riziko, riziko likvidity (viz níže) a riziko pákového efektu (při nízké investici je možno realizovat vysoké zisky, ale i vysoké ztráty). Riziko spojené s některými finančními deriváty může zvyšovat tzv. pákový mechanismus, kdy malá počáteční investice otevírá prostor pro značné procentní zisky a také prostor pro značné procentní ztráty. Kurz investičního nástroje založeného na pákovém mechanismu reaguje zpravidla nadproporciálně na změny kurzu podkladového aktiva a nabízí tak po dobu své platnosti vysoké šance na realizaci zisku, současně však zvyšuje i riziko ztráty. Nákup takového investičního nástroje je tím rizikovější, čím větší pákový efekt obsahuje. Pákový efekt se zvětšuje obzvláště u nástrojů s velmi krátkou dobou zbývající do splatnosti investičního nástroje. V přístupu k výše uvedeným transakcím s finančními deriváty je obhospodařovatelem uplatňován opatrný a konzervativní přístup.

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů uvedených v § 12 a 13 nařízení vlády č. 243/2013 a komoditních derivátů uvedených v § 49 odst. 2 a 3 nařízení vlády, vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto derivátů, nesmí u jedné smluvní strany překročit 10,00 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v §72 odst. 2 ZISIF nebo 5,00 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování, je-li touto smluvní stranou jiná osoba. Do výpočtu rizika protistrany, plynoucího z derivátů, se započte i hodnota existujících závazků ze smluv o prodeji cenných papírů nebo komodit uzavřených na účet speciálního fondu kolektivního investování, do kterých může fond investovat, ale které nemá ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány.

Výpočet celkové expozice standardních fondů je prováděn na základě modelu absolutní hodnoty v riziku, která v žádném okamžiku nesmí být větší než 20% hodnoty fondového kapitálu. Výpočet celkové expozice ostatních fondů (speciální a fondy kvalifikovaných investorů) se provádí závazkovou metodou podle Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 a hodnota celkové expozice nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 200 % hodnoty fondového kapitálu fondu u speciálních fondů respektive 300 % u většiny fondů kvalifikovaných investorů.

Investiční společnost stanovila postupy řízení rizika likvidity ve společnosti a pohotovostní plán společnosti pro řízení krize likvidity. Společnost uplatňuje takové postupy řízení rizika likvidity obhospodařovaných fondů, které zajistí, že je fond schopen kdykoliv splnit povinnosti odkupu podílového listu ve lhůtě a za podmínek daných ZISIF. Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o likvidní situaci jednotlivých fondů a o ukazateli celkové likvidity fondu a bezodkladně v případech, kdy se likvidní situace ve fondu významně změní resp., kdy její riziko převýší stanovený limit. Na svých jednáních vyhodnocuje rizika s významným dopadem do finanční situace fondů a přijímá relevantní opatření. Stanovuje eventuelní limity ukazatelů rizika likvidity. Společnost počítá celkovou likviditu portfolia každého z obhospodařovaných fondů a provádí kontrolu limitů stanovených představenstvem společnosti. Jednotlivá aktiva jsou zařazena do pásem splatnosti podle aktuální likvidity aktiva na trhu nebo podle zbytkové smluvní splatnosti.

Společnost při řízení rizik zohledňuje všechna významná rizika a rizikové faktory, kterým jsou nebo mohou být společnost a fondy vystaveny. Sleduje a vyhodnocuje zejména tato rizika:

a) riziko spojené s investováním:

- tržní riziko,
- riziko likvidity,
- riziko protistrany,
- riziko koncentrace,
- a další rizika uvedená ve statutech obhospodařovaných podílových fondů,

b) operační riziko,

c) reputační riziko,

d) strategické riziko

## F. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.

### a) Údaje o obchodech zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (SFTR) Investiční společnost poskytuje informace k obchodům zajišťujícím financování (Securities Financing Transactions).

Fond v rozhodném období nevyužíval operace, které by měly povahu maržového obchodu (margin lending transaction) nebo swapu veškerých výnosů (total return swap). Fond dále neuskutečnil žádné půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit. Fond dále neuskutečnil koupi se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě. Fond v rozhodném období nevyužíval žádné repo obchody.



## II. TABULKOVÁ ČÁST

Uvádíme pouze tabulky, obsahující nenulové hodnoty, tak jak byly zveřejněny v rámci informační povinnosti vůči České národní bance. Údaje týkající se hodnot uvedených v rozvaze a výsledovce investičního fondu naleznete v příloze účetní závěrky.

### A. ÚDAJE O PODÍLOVÝCH LISTECH, ÚPLATÁCH, VYDÁNÍCH A ODKUPECH PODÍLOVÝCH LISTŮ, VYPLACENÝCH VÝNOSECH A O FONDOVÉM KAPITÁLU INVESTIČNÍHO FONDU

Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v účetním období (v kusech i v celkové částce), údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období a hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

Počet odkoupených podílových listů		Počet vydaných podílových listů		Počet emitovaných podílových listů	Hodnota vyplacených výnosů na jeden PL
ks	Objem v měně v tis. Kč	ks	Objem v měně v tis. Kč	ks	v měně
137 763 422	164 158	175 986 563	207 434	891 305 869	-

Údaje o fondovém kapitálu na jeden podílový list fondu ke konci účetního období a srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jeden podílový list za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období

31. 12. 2025		31. 12. 2024		31. 12. 2023	
Celkový fondový kapitál fondu v měně fondu	Fondový kapitál fondu na PL v měně fondu	Celkový fondový kapitál fondu v měně fondu	Fondový kapitál fondu na PL v měně fondu	Celkový fondový kapitál fondu v měně fondu	Fondový kapitál fondu na PL v měně fondu
v tis. Kč	v Kč	v tis. Kč	v Kč	v tis. Kč	v Kč
1 045 010	1,1724	999 597	1,1717	242 473	1,0966

## B. ÚDAJE K INVESTIČNÍMU FONDU

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

Majetkové CP v majetku fondu						
stav ke dni 31. 12. 2025						
Název cenného papíru	ISIN	Země (stát)	Celková pořizovací cena (v tis. Kč)	Celková reálná hodnota (v tis. Kč)	Počet jednotek (v ks)	Celková nominální hodnota (v tis. Kč)
LEG Immobilien SE	DE000LEG1110	DE	145 156	120 740	80 000	1 940
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	138 269	124 944	210 000	5 091
Grand City Properties SA	LU0775917882	LU	119 743	112 128	470 000	1 140
AEDIFICA SA	BE0003851681	BE	101 479	114 558	70 000	1 697
DERWENT LONDON PLC	GB0002652740	GB	65 727	57 507	119 000	16 534
Vistry Group PLC	GB0001859296	GB	36 045	35 648	200 000	277 890
Hamborner REIT AG	DE000A3H2333	DE	27 341	17 922	165 000	4 000
BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAR	LU0950381748	LU	19 836	21 777	100 000	2 425

Dluhové CP v majetku fondu						
stav ke dni 31. 12. 2025						
Název cenného papíru	ISIN	Země (stát)	Celková pořizovací cena (v tis. Kč)	Celková reálná hodnota (v tis. Kč)	Počet jednotek (v ks)	Celková nominální hodnota (v tis. Kč)
NATLAN 7,75% 21/05/2029	CZ0003561748	CZ	52 875	55 188	5 200	52 000
FIDUROCK 8,6% 29/12/2028	CZ0003556441	CZ	40 600	41 728	4 000	40 000
CA IMMOBILIEN ANLAGEN 4.25% 30/04/2	XS2927556519	AT	25 173	25 351	10	24 245
MILLER HOMES G VAR 15/10/2030	XS3047271872	GB	25 037	24 801	1 000	24 245
ACCOLADE FINCO 8% 14/06/2029	CZ0003561441	CZ	25 000	26 339	2 500	25 000
EUROVEA 5,50% 01/07/2027	SK4000020988	SK	24 733	25 596	1 000	24 245
EUROPACITY 0% 11/07/2030	CZ0003574014	CZ	21 642	22 173	3 000	30 000
Šantovka Finance 8,0% 26/06/2028	CZ0003562555	CZ	20 100	21 507	2 000	20 000
FRATERNITY FUNDS 5,250% 21/04/2026	CZ0000001367	MT	19 050	21 018	2 000	20 000
IRSA 8% 31/03/2035	USP58809BU07	AR	16 483	16 875	800 000	16 506
3M FUND MSI 5,7% 21/07/2026	CZ0003533069	CZ	15 900	17 493	1 700	17 000
CITYCON 6,500% 08/03/2029	XS2778383898	NL	15 418	15 551	600	14 547
ROHAN FINANCING 0 17/12/2029	CZ0003567679	CZ	14 428	15 651	2 000	20 000

## Mimoburzovní deriváty v majetku fondu

stav ke dni 31. 12. 2025

Název cenného papíru	Název protistrany mimoburzovního derivátu	Identifikační číslo	Reálná hodnota mimoburzovního derivátu (v tis. Kč)
FX forward	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	64948242	274
FX forward	Československá obchodní banka, a.s.	1350	-304
FX forward	Komerční banka, a.s.	45317054	-1 360

## Skladba majetku speciálního fondu

stav ke dni 31. 12. 2025

	v tis. Kč
Investiční cenné papíry podle §46/1a)	976 615
Cenné papíry podle §47/1	27 387
Finanční deriváty podle §49/1	-1 389
Vklady podle §50	44 412

### Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu za rok 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze, dne 15. dubna 2026



**Ing. Daniel Ochman**

Člen představenstva J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.  
Obhospodařovatel a administrátor Fondu



**Mgr. Miloš Pařízek**

Člen představenstva J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.  
Obhospodařovatel a administrátor Fondu



Investiční fond: J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond  
Investiční společnost: J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8  
IČO: 47672684  
Předmět podnikání: fond kolektivního investování

## ROZVAHA

k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
<b>AKTIVA</b>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	44 412	87 010
	v tom: a) splatné na požádání		39 656	87 010
	b) ostatní pohledávky		4 756	-
5	Dluhové cenné papíry	5	384 256	317 028
	v tom: a) vydané vládními institucemi		-	-
	b) vydané ostatními osobami		384 256	317 028
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	619 746	599 623
11	Ostatní aktiva	7	379	2 713
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 048 793</b>	<b>1 006 374</b>

tis. Kč	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
<b>PASIVA</b>				
4	Ostatní pasiva	8	3 336	6 050
6	Rezervy	9	447	726
	a) na daně		447	726
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>3 783</b>	<b>6 776</b>
9	Emisní ážio	10	108 331	103 278
12	Kapitálové fondy	10	891 306	853 083
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	43 237	16 809
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11	2 136	26 428
<b>Vlastní kapitál</b>			<b>1 045 010</b>	<b>999 598</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>1 048 793</b>	<b>1 006 374</b>

tis. Kč	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>				
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	781 621	685 521
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	1 045 010	999 598
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
12	Závazky z pevných termínových operací	12	781 894	683 390

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	Bod	2025	2024
3	Výnosy z akcií a podílů	23 986	8 473
	a) ostatní výnosy z akcií a podílů	23 986	8 473
4	Výnosy z poplatků a provizí	15	11
5	Náklady na poplatky a provize	15	-17 204
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	-2 462
9	Správní náklady	17	-303
	a) ostatní správní náklady	-303	-303
<b>19</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>6 121</b>	<b>29 078</b>
23	Daň z příjmů	19	-3 985
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>2 136</b>	<b>26 428</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2025

	Kapitál. fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta min. let	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2024</b>	<b>221 105</b>	<b>4 559</b>	-	<b>16 809</b>	<b>242 473</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	26 428	26 428
Převody do fondů	-	-	16 809	-16 809	-
Nákupy a prodeje podílových listů	631 978	98 719	-	-	730 697
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>853 083</b>	<b>103 278</b>	<b>16 809</b>	<b>26 428</b>	<b>999 598</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2025</b>	<b>853 083</b>	<b>103 278</b>	<b>16 809</b>	<b>26 428</b>	<b>999 598</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	2 136	2 136
Převody do fondů	-	-	26 428	-26 428	-
Nákupy a prodeje podílových listů	38 223	5 053	-	-	43 276
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>891 306</b>	<b>108 331</b>	<b>43 237</b>	<b>2 136</b>	<b>1 045 010</b>

J&T Realitních akcií a dluhopisů  
otevřený podílový fond  
Příloha k účetní závěrce  
Rok končící 31. prosince 2025

# 1. OBECNÉ INFORMACE

## (a) Založení a charakteristika Fondu

J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl zřízen J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ, a.s., IČ:47672684, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Společnost“) jako otevřený podílový fond, který není samostatnou právníkou osobou a existuje v rámci Společnosti.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právníká osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování). Společnost je součástí skupiny J&T BANKA, a.s. (sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00).

Fond vznikl dnem zápisu do seznamu vedeného ČNB dle § 597 písm. b) ZISIF, provedeného ke dni 25. července 2023. Podílové listy fondu začaly být vydávány od 7. srpna 2023. Fondu byl přidělen NID 75164221 a DIČ CZ686672808. Emisi podílových listů fondu vedených v samostatné evidenci byl přidělen ISIN CZ0008477866. Fond je zřízen na dobu neurčitou. Fond je otevřeným podílovým fondem, který není právníkou osobou. Fond je speciálním fondem kolektivního investování. Podle klasifikace fondů závazné pro členy AKAT ČR se jedná o smíšený fond. Fond je zřízen na dobu neurčitou. Fond je otevřeným podílovým fondem, který není právníkou osobou. Fond je speciálním fondem kolektivního investování. Podle klasifikace fondů závazné pro členy AKAT ČR se jedná o smíšený fond. Fond není řídicím ani podřízeným speciálním fondem. Institut shromáždění podílníků není zřízen.

### Informace o obhospodařovateli

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. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

### Informace o administrátorovi

Administraci Fondu provádí jeho obhospodařovatel.

### Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s., IČ: 26218062, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 7328.

Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

### Investiční strategie

Cílem investiční politiky Fondu je dosažení kapitálového růstu v dlouhodobém horizontu a zhodnocení majetku Fondu prostřednictvím investic primárně do investičních nástrojů ve formě akcií a dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností, a to především v Evropě a USA. Fond může v omezené míře investovat i do nástrojů peněžního trhu, cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování a do Exchange Traded Funds (ETF), které mají obdobnou investiční strategii, finančních derivátů a repo obchodů, a to při zachování zásad kolektivního investování daných zákonem, statutem fondu a jeho charakterem.

Fond zamýšlí investovat alespoň 30 % svých aktiv do akcí vydávaných společnostmi, včetně akcií realitních trustů (tzv. „REIT`s“), které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Fond zároveň zamýšlí investovat alespoň 30 % svých aktiv do dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Fond může dále investovat do fondů kolektivního investování a Exchange Traded Funds, které mohou být označeny jako nemovitostní fond nebo fond, který investuje primárně do investičních nástrojů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Geografická alokace jednotlivých složek majetku fondu není stanovena, nicméně se předpokládá, že fond bude umisťovat svá aktiva převážně na rozvinutých trzích Evropy a Severní Ameriky. Rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění fondu, je v pravomoci portfolio manažera fondu, který rozhoduje o investicích dle aktuální situace na trhu a v závislosti na očekávaném vývoji trhů.

Investiční limity mohou být využívány do maximální výše povolené zákonem. Riziko z nepříznivého vývoje devizových kurzů u složek majetku Fondu denominovaných v měnách odlišných od referenční měny může být zajištěno zejména termínovými či opčními obchody.

Fond není ve výběru dluhopisů omežován kategorií emitenta, mírou modifikované durace dluhopisového portfolia, ani požadavky na hodnocení kvality držaných dluhopisů (rating).

Fond je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni akceptovat zvýšené riziko, riziko vysoké koncentrace jednotlivých složek majetku fondu a kteří hledají s tím spojené vysoké možné zhodnocení prostředků.

#### **Informace o konsolidujících účetních jednotkách**

Společnost je součástí regulovaného konsolidačního celku J&T Finance Group SE na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a vyhlášky České národní banky č. 163/2014 Sb. o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry a je zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společností J&T BANKA, a.s., IČ:47115378, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731 a J&T FINANCE GROUP SE, IČ: 27592502, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1317, sestavené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zmíněná konsolidovaná účetní závěrka je v příslušných zákonných lhůtách dostupná v sídle Banky a její webové adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz).

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

Fond nemá žádné zaměstnance.

#### **(b) Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři**

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky Fondu a Společností, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Statut Fondu je dostupný na [www](http://www) stránkách Společnosti.

Za obhospodařování majetku Fondu náleží obhospodařovateli úplata v maximální výši 2,00 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu, přičemž průměrná roční hodnota se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Investiční společnost si vyhrazuje právo tuto úplatu za obhospodařování majetku Fondu nevybírat nebo snížit. Tato skutečnost bude zveřejněna formou oznámení na [www](http://www) stránkách Společnosti. Tato úplata je přepočítávána a zahrnována do hodnoty fondového kapitálu Fondu při každém stanovení hodnoty podílového listu.

Aktuální výše úplaty obhospodařovateli činí 1,00 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Za činnost administrátora je stanovena zvláštní úplata ve výši 0,20 %, administraci Fondu provádí jeho obhospodařovatel.

Aktuální výše výkonnostního poplatku činí v maximální výši 10 % z mezičtvrtletního růstu hodnoty fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list.

Výše měsíční úplaty depozitáři je stanovena jako součet jednotlivých odměn vypočtených ke každému dni, ke kterému byla provedena kontrola způsobu oceňování majetku Fondu v příslušném měsíci, přičemž každá jednotlivá odměna je stanovena v maximální výši 0,075 % z hodnoty fondového kapitálu Fondu dělené počtem kalendářních dní v roce a násobené počtem kalendářních dní od poslední kontroly způsobu oceňování majetku Fondu. Zároveň je stanovena minimální částka měsíční úplaty ve výši 10 tis. Kč.

Majetek Fondu je obhospodařován přímo investiční společností, a proto z majetku Fondu není hrazena žádná úplata osobám, kterým je svěřeno obhospodařování majetku Fondu nebo jeho části a z majetku Fondu není hrazena ani žádná úplata osobám, kterým je svěřen výkon některých činností.

Fondovým kapitálem Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohledňuje časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty.

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

#### (c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti k 31. 12. 2025

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Ing. Tomáš Martinec
	člen	Ing. Daniel Ochman
	člen	Ing. Roman Hajda*
	člen	Mgr. Miloš Pařízek
Dozorčí rada	předseda	PhDr. Adam Tomis
	člen	Štěpán Ašer, MBA
	člen	Ing. Igor Kováč
	člen	Ing. Michal Kubeš

\*Ke dni 31. prosince 2025 došlo k zániku členství pana Ing. Romana Hajdy v představenstvu společnosti.

#### (d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

#### (e) Organizační struktura

Fond nemá právní osobnost a je tvořen jměním a nemá žádnou organizační strukturu.

#### (f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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 je zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů. Aktiva a závazky Fondu jsou oceňovány v reálné hodnotě.

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

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

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.  
Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

### (a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

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.

### (b) Finanční aktiva a finanční závazky

#### (i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje finanční aktiva a finanční závazky v okamžiku, ke kterému vzniknou.

##### **Cenné papíry**

Za den uskutečnění účetního případu při nákupu a prodeji cenného papíru se považuje zpravidla den, kdy Společnost za příslušný fond uzavřela příslušnou smlouvu (tj. trade date), pokud doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazků z této smlouvy není delší než 5 dnů, a případně méně dle specifik daného trhu a investičního nástroje. Primární emise dluhopisů je také zachycena metodou trade date, přestože rozdíl mezi trade date a settlement date je větší než 5 dnů.

Den vypořádání (settlement date) se bere za den uskutečnění účetního případu v případě úpisu cenných papírů z korporátní akce (vyjma primární emise dluhopisů) včetně úpisů, při kterých není předem znám datum vypořádání.

##### **Deriváty**

Derivátové nástroje jsou prvotně vykázány v rozvaze ke dni uzavření obchodu (trade date).

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).

#### (ii) 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 datumy 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 určen jako oceňovaný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

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

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

Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) 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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích 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, dluhových cenných papírů, majetkových cenných papírů, 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 pravidelného 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).

**Reklasifikace**

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

**Finanční závazky**

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

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

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

**(iii) Odúčtování****Finanční aktiva**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

**Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi**

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

**Finanční závazky**

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

**(iv) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků****Finanční aktiva**

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

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno (viz bod 2b(iii)) a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

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

#### **Finanční závazky**

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

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

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

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

#### **(vi) 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 jednotlivých instrumentů 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. Viz blíže bod 23 (Reálná hodnota).

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

##### **Finanční aktiva**

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

##### **Finanční závazky**

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

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

### (c) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

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

### (d) Cenné papíry

#### Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

#### Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položkách rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

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

#### Odúčtování cenných papírů

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

### (e) 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 součástí změny reálné hodnoty a jsou vykázané v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

### (f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

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

### (g) 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 oceňovaných do ostatního úplného výsledku, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázané v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## (h) Daň z příjmů

### Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

### Odložená daň

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

Na fond se vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T FINANCE GROUP SE, vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Za nejvyšší mateřskou entitu je považována podle těchto pravidel společnost J&T FINANCE GROUP SE. Fond neočekává významný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích.

## (i) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- 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),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvahových položkách se deriváty vykazují v nediskontované hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

### Deriváty k obchodování

Deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v rozvaze v reálných hodnotách. Zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních 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“.

#### (j) Vydané podílové listy Fondu

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Podílové listy splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tudiž tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

#### Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

#### Kapitálové fondy

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílových listů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

#### (k) Výnosy z dividend

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

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“ s výjimkou kdy dividendy majetkových cenných papírů zařazených v oceňovací kategorii FVOCI jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny).

#### (l) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

#### (m) Použití odhadů

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.

## 3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

#### (a) Opravy chyb minulých účetních období

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

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

#### (b) Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Během účetního období nedošlo ke změně účetních metod nebo způsobu vykazování.

## 4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

### a) Pohledávky za bankami dle druhu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	39 656	87 010
Poskytnutý kolaterál	4 756	-
<b>Celkem</b>	<b>44 412</b>	<b>87 010</b>

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Položka Ostatní – kolaterál představuje peněžní prostředky složené u protistran, s nimiž Fond uzavírá derivátové obchody.

### b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

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

## 5. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

### a) Dluhové cenné papíry dle druhu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dluhopisy oceňované reálnou hodnotou	384 256	317 028
<b>Celkem</b>	<b>384 256</b>	<b>317 028</b>

### b) Dluhové cenné papíry dle oceňovacích kategorií

Všechny dluhové cenné papíry jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

### c) Analýza dluhových cenných papírů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Vydané finančními institucemi</b>		
- Kótované na burze v ČR	15 651	100 640
- Kótované na jiném trhu CP	-	-
<b>Mezisoučet</b>	<b>15 651</b>	<b>100 640</b>
<b>Vydané nefinančními institucemi</b>		
- Kótované na burze v ČR	215 676	84 287
- Kótované na jiném trhu CP	152 929	132 101
<b>Mezisoučet</b>	<b>368 605</b>	<b>216 388</b>
<b>Celkem</b>	<b>384 256</b>	<b>317 028</b>

Cenné papíry kótované na jiném trhu CP jsou kótovány na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě EU nebo jsou přijaty k obchodování na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, nebo s nímž se obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, jsou-li tyto trhy uvedeny v seznamu zahraničních trhů obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, vedeném ČNB.

## 6. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

### a) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou		
- akcie	592 359	561 897
- investiční fondy	27 387	37 726
<b>Celkem</b>	<b>619 746</b>	<b>599 623</b>

### b) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle oceňovacích kategorií

Všechny akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

### c) Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Vydané finančními institucemi</b>		
- Kótované na jiném trhu CP	27 387	37 726
- Nekótované	-	20 871
<b>Mezisoučet</b>	<b>27 387</b>	<b>58 597</b>
<b>Vydané nefinančními institucemi</b>		
- Kótované na jiném trhu CP	592 359	505 326
- Nekótované	-	35 700
<b>Mezisoučet</b>	<b>592 359</b>	<b>541 026</b>
<b>Celkem</b>	<b>619 746</b>	<b>599 623</b>

Cenné papíry kótované na jiném trhu CP jsou kótovány na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě EU nebo jsou přijaty k obchodování na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, nebo s nímž se obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, jsou-li tyto trhy uvedeny v seznamu zahraničních trhů obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, vedeném ČNB.

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kladná reálná hodnota derivátů	379	2 713
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>379</b>	<b>2 713</b>

## 8. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Záporná reálná hodnota derivátů	1 768	836
Ostatní závazky - audit	182	182
Závazky vůči Společnosti (popl. za obhospodařování a administraci)	1 059	993
Závazky vůči depozitáři	80	75
Závazky vůči podílníkům	220	3 932
Dohadné účty pasivní	27	24
Závazky z obchodování s cennými papíry	-	8
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>3 336</b>	<b>6 050</b>

Závazky vůči podílníkům představují vklady přijaté od podílníků po dobu do vydání podílových listů.

## 9. REZERVY

Fond vykazuje k 31. 12. 2025 rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 447 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 726 tis. Kč).

## 10. KAPITÁLOVÉ FONDY A EMISNÍ ÁŽIO

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se k 31. prosinci 2025 skládá 891 305 869 ks podílových listů (k 31.12.2024: 853 082 728 ks), jejichž nominální hodnota činí 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena podílového listu je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni.

Hodnota podílového listu Fondu k 31. prosinci 2025 činila 1,1724 Kč (k 31. 12. 2024: 1,1717 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a Emisního ážia:

	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2024</b>	<b>221 105</b>	<b>4 559</b>	<b>225 664</b>
Vydané podílové listy	654 024	102 462	756 486
Odkoupené podílové listy	-22 046	-3 743	-25 789
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>853 083</b>	<b>103 278</b>	<b>956 361</b>

	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2025</b>	<b>853 083</b>	<b>103 278</b>	<b>956 361</b>
Vydané podílové listy	175 986	31 447	207 433
Odkoupené podílové listy	-137 763	-26 394	-164 157
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>891 306</b>	<b>108 331</b>	<b>999 637</b>

## 11. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk za rok 2024 ve výši 26 428 tis. Kč byl převeden na účet „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“.

Zisk za rok 2025 ve výši 2 136 tis. Kč bude rozdělen na základě rozhodnutí představenstva Společnosti. Předpokládá se převedení na účet „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“.

## 12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ A OPCÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací a opcí

	31. 12. 2025			31. 12. 2024		
	Podrozvahové položky			Podrozvahové položky		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínové měnové operace	781 621	781 894	-1 389	685 521	683 390	1 877
<b>Celkem</b>	<b>781 621</b>	<b>781 894</b>	<b>-1 389</b>	<b>685 521</b>	<b>683 390</b>	<b>1 877</b>

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

**(b) Zbytková splatnost pevných termínových operací a opcí**

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

K 31. prosinci 2025	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Termínové měnové operace (pohledávky)	781 621	-	-	-	-	781 621
Termínové měnové operace (závazky)	781 894	-	-	-	-	781 894

K 31. prosinci 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>Zajišťovací nástroje</b>						
Termínové měnové operace (pohledávky)	685 521	-	-	-	-	685 521
Termínové měnové operace (závazky)	683 390	-	-	-	-	683 390

## 13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek ve výši 1 045 010 tis. Kč (v roce 2024: 999 598 tis. Kč) k obhospodařování Společnosti.

## 14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Fond nevykazuje samostatně žádné úrokové výnosy. Úrokové výnosy jsou součástí změny reálné hodnoty FVTPL nástrojů a jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Účetní jednotka neuplatnila ani neprominula úroky z prodlení za rok 2025 ani za rok 2024.

## 15. ČISTÝ NÁKLAD NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2025	2024
Ostatní poplatky	4	11
<b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>4</b>	<b>11</b>
Poplatky za peněžní operace	3	4
Poplatky za prodej cenných papírů	520	315
Poplatek za custody služby	396	214
Poplatek za obhospodařování a administraci fondu	13 188	16 123
Poplatek depozitářů	997	548
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>15 104</b>	<b>17 204</b>
<b>Čistý náklad na poplatky a provize celkem</b>	<b>15 100</b>	<b>17 193</b>

## 16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2025	2024
Zisk/ztráta z cenných papírů oceň. reálnou hodnotou vč. úrokového výnosu	-33 039	38 827
Zisk/ztráta z derivátových operací	37 715	-753
Zisk/ztráta z devizových operací	-7 430	-53
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	292	80
<b>Zisk (+)/ztráta (-) z finančních operací celkem</b>	<b>-2 462</b>	<b>38 101</b>

Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou vč. úrokového výnosu představuje především zisky a ztráty z přecenění cenných papírů na reálnou hodnotu včetně úrokových výnosů a realizované zisky/ztráty z prodeje. Úrokové výnosy za rok 2025 jsou ve výši 21 643 tis. Kč (za rok 2024: 12 392 tis. Kč).

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

Zisk/ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání cizoměnových pohledávek a závazků.

Zisk/ztráta z ostatních finančních operací zahrnuje úrokové výnosy ze zůstatků u bank a ostatních finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou.

Veškeré zisky a ztráty z finančních operací jsou z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL.

## 17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Položka Správní náklady obsahuje náklad na audit ve výši 303 tis. Kč za rok 2025 (v roce 2024: 303 tis. Kč)

## 18. VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

### (a) Geografické oblasti

	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
	2025	2025	2025	2025
Výnosy z akcií a podílů	-	22 100	1 886	23 986
Výnosy z poplatků a provizí	4	-	-	4
Náklady na poplatky a provize	-14 614	-111	-379	-15 104
Zisk nebo ztráta z finančních operací	50 277	-41 796	-10 943	-2 462
Správní náklady	-303	-	-	-303

	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
	2024	2024	2024	2024
Výnosy z akcií a podílů	1	6 869	1 603	8 473
Výnosy z poplatků a provizí	11	-	-	11
Náklady na poplatky a provize	-16 950	-141	-113	-17 204
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11 163	23 978	2 960	38 101
Správní náklady	-303	-	-	-303

## 19. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

### (a) Daň z příjmů

	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	-	1 030
Daň splatná za minulá účetní období	-	-
Daň ze samostatného základu daně	3 985	1 620
Daň sražená u zdroje	-	-
Daň odložená	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 985</b>	<b>2 650</b>

**(b) Daň splatná za běžné účetní období**

	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	6 121	29 078
Příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou (české dividendy) §23 odst.4a	-	-
Příjmy zdaňované sazbou podle §21 odst.4 (zahraniční dividendy) §23 odst.4b	-23 986	-8 472
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	-	-
Odečet daňové ztráty z min. let	-	-
Mezisoučet	-17 865	20 606
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>-</b>	<b>1 030</b>
Samostatný základ daně - zahraniční dividendy	23 986	8 472
Daň ze samostatného základu daně ve výši 15 %	3 598	1 271
Zápočet daně zaplacené v zahraničí	-1 763	-702
<b>Daň ze samostatného základu po zápočtu</b>	<b>1 835</b>	<b>569</b>
<b>Celková daň</b>	<b>1 835</b>	<b>1 599</b>
Srážková daň celkem - sražená u zdroje	2 150	1 051
Zúčtování daně z minulých let	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 985</b>	<b>2 650</b>

**(c) Odložený daňový závazek/pohledávka**

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond nevykazuje odloženou daň.

Na základě informací dostupných k rozvahovému dni byly posouzeny potenciální dopady zavedení dorovnávací daně dle zákona o dorovnávacích daních, kterým jsou do českého právního řádu implementována pravidla globální minimální úrovně zdanění dle Pilíře 2. Fond vyhodnotil nevýznamný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích.

## 20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní pasiva		
Úplata za obhospodařování a administraci fondu - Společnost	1 059	993
Úplata za služby depozitáře - ATLANTIK finanční trhy, a.s.	80	75
	2025	2024
Náklady na poplatky a provize		
Úplata za obhospodařování a administraci fondu - Společnost	13 188	16 123
Úplata za služby depozitáře - ATLANTIK finanční trhy, a.s.	997	548
Zisk nebo ztráta z finančních operací		
Úroky z termínovaných vkladů - J&T BANKA, a.s.	81	-

21. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A  
FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	44 412	-	-	44 412
Dluhové cenné papíry	384 256	-	-	384 256
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	619 746	-	-	619 746
Ostatní finanční aktiva	379	-	-	379
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 048 793</b>	-	-	<b>1 048 793</b>

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
tis. Kč				
Ostatní finanční závazky	1 768	1 541	-	3 309
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>1 768</b>	<b>1 541</b>	-	<b>3 309</b>

31. prosince 2024	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	87 010	-	-	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	317 028	-	-	<b>317 028</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	599 623	-	-	<b>599 623</b>
Ostatní finanční aktiva	2 713	-	-	<b>2 713</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 006 374</b>	-	-	<b>1 006 374</b>

31. prosince 2024	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
tis. Kč				
Ostatní finanční závazky	836	5 190	-	<b>6 026</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>836</b>	<b>5 190</b>	-	<b>6 026</b>

## 22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

### a) Úvod

Fond je vystaven zejména následujícím rizikům plynoucím z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit a z držených finančních nástrojů:

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

Fond je v souladu se svou investiční strategií vystaven zejména tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, akciovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích. Detailně jsou rizika, jimž je fond vystaven, popsána ve statutu fondu.

Fond provádí operace v rámci jeho investiční politiky, která je zaměřena především na investice do investičních nástrojů s pevným výnosem, především dluhových cenných papírů, a dalších cenných papírů (cenné papíry investičních fondů, akcie) a finančních instrumentů tuzemského i zahraničního finančního trhu, a to i nástrojů a instrumentů s vyšším investorským rizikem. Strategií fondu je investovat do produktů, nesoucích vyšší výnos, i když představují vyšší tržní riziko.

### Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Představenstvo má zodpovědnost za stanovení a dohled nad zásadami a metodami řízení rizik. Základním nástrojem řízení rizik jsou limity na podíl jednotlivých typů finančních nástrojů v portfoliu, které jsou stanoveny v souladu s požadavky Zákona, statutem a investiční strategií.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je Fond vystaven
- nastavení příslušných limitů a kontrol
- monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Fondu. Cílem obhospodařující investiční 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.

Investiční společnost má vytvořený vnitřní kontrolní systém, který monitoruje dodržování limitů daných zákonem a tímto statutem. Kontrolní činnost ve vztahu k Fondu vykonávají odborné útvary investiční společnosti. Činnost investiční společnosti dále průběžně kontroluje depozitář.

Investiční společnost majetek Fondu investuje tak, aby minimalizovala rizika při dané investiční strategii. Investiční společnost při obhospodařování majetku Fondu vynakládá veškerou odbornou péči. K zajištění odborné péče využívá odborných znalostí a zkušeností svých zaměstnanců, o jejichž profesionální úroveň systematicky pečuje. V případě potřeby najímá k realizaci svých záměrů při obhospodařování majetku Fondu externí firmy s cílem zabezpečit nejlepší služby v oblasti právního a daňového poradenství, v oblasti obchodování s cennými papíry apod.

## b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud protistrana nebo emitent finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Vzhledem ke své strategii je Fond primárně vystaven riziku, že emitent cenného papíru, především dluhových cenných papírů, který byl pořízen do portfolia Fondu, nebo jiná protistrana nesplní svůj závazek vyplatit smluvený úrok nebo jistinu.

Úvěrové riziko může vzniknout i z úvěrů a půjček poskytnutých v souladu se statutem nebo právními předpisy.

### (i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s protistranami, které splňují kritéria úvěrového rizika nastavená v interních směrnících pro oblast úvěrového rizika. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Schvalování povolených obchodníků s cennými papíry;
- Schvalování povolených protistran;
- Nastavení limitů pro případné úvěry;
- Vyhodnocování finanční a ekonomické situace protistran, podmínek obchodu, situace v příslušném ekonomickém odvětví, geografickém prostředí;
- Vyhodnocování kvality a dostatečnost případného zajištění;
- Vyhodnocení dopadu na riziko koncentrace;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně, na emitentech, likviditě trhu apod. (pro dluhové cenné papíry, akcie, atd.);
- Kontrola dodržování stanovených limitů a expozic dle statutu a příslušných právních předpisů

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může Fondu vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši.

Fond toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťujících vypořádání dané transakce (settlement/clearing agent). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky. Limity pro vypořádání jsou součástí úvěrového schvalovacího procesu a následného sledování a vyhodnocování úvěrového rizika. Výjimky z pravidel jsou schvalovány Představenstvem společnosti.

Součástí úvěrového rizika je dále i riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů. Obhospodařovatel Fondu snižuje rizika z použití finančních derivátů způsoby danými statutem Fondu a příslušnými právními předpisy.

**(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv****Pohledávky za bankami a družstevními záložnami**

Fond drží peněžní prostředky na účtech u banky, kterou je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., s ratingem A3 od společnosti Moody's. Fond může případně zřizovat nebo vést peněžní účty na jméno fondu i u jiných bankovních institucí, které povolují příslušné právní předpisy a statut, a to pouze se souhlasem depozitáře. V takovém případě depozitář eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků tohoto Fondu na těchto účtech.

**Dluhové cenné papíry**

Fond není ve výběru dluhopisů omezován kategorií emitenta, mírou modifikované durace dluhopisového portfolia, ani požadavky na hodnocení kvality držených dluhopisů (rating).

K 31. prosinci, Fond investoval do dluhových cenných papírů v níže uvedených pásmech ratingů. Pásmo 1 jsou ratingy Aaa až A1 dle Moody's a ratingy AAA až A+ dle S&P. Pásmo 2 zahrnuje ratingy A2 až Baa3 dle Moody's a ratingy A až BBB- dle S&P. V pásmu 3 jsou ratingy Ba1 až B3 dle Moody's a ratingy BB+ až B- dle S&P a v pásmu 4 ratingy Caa1 až Ca dle Moody's a ratingy CCC+ až SD dle S&P. Pásmo 5 označuje dluhové cenné papíry bez ratingu:

tis. Kč	pásmo	2025	2024	2025 %	2024 %
	1	-	-	-	-
	2	45 196	53 899	11,76 %	17,00 %
	3	82 137	52 454	21,38 %	16,55 %
	4	-	-	-	-
	5	256 923	210 675	66,86 %	66,45 %
<b>K 31. prosinci</b>		<b>384 256</b>	<b>317 028</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Ostatní aktiva - deriváty**

Fond aktivně sjednává pouze deriváty výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a snížení rizika souvisejícího s investováním na účet tohoto Fondu. Ve Fondu jsou využívány zejména měnové swapy a forwardy, a o jako deriváty, které slouží k zajištění majetku Fondu proti měnovému riziku.

Deriváty jsou sjednávány s bankovními finančními institucemi a úvěrové riziko je nemateriální.

**(iii) Koncentrace úvěrového rizika**

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka dostát svým závazkům. K datu účetní závěrky neměla účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

**Koncentrace dle sektorů**

31. 12. 2025	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	Celkem
Pohledávky za bankami	44 412	-	-	<b>44 412</b>
Dluhové cenné papíry	15 651	368 605	-	<b>384 256</b>
<b>Celkem</b>	<b>60 063</b>	<b>368 605</b>	-	<b>428 668</b>

31. 12. 2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	Celkem
Pohledávky za bankami	87 010	-	-	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	100 640	216 388	-	<b>317 028</b>
<b>Celkem</b>	<b>187 650</b>	<b>216 388</b>	-	<b>404 038</b>

**Koncentrace dle zeměpisných oblastí**

31. 12. 2025	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	44 412	-	-	<b>44 412</b>
Dluhové cenné papíry	210 309	132 271	41 676	<b>384 256</b>
<b>Celkem</b>	<b>254 721</b>	<b>132 271</b>	<b>41 676</b>	<b>428 668</b>

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	87 010	-	-	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	164 093	140 099	12 836	<b>317 028</b>
<b>Celkem</b>	<b>251 103</b>	<b>140 099</b>	<b>12 836</b>	<b>404 038</b>

**(iv) Zajištění**

Fond nemá k 31. 12. 2025 žádné hodnoty zajištění ve vztahu k uzavřeným derivátovým transakcím.

**c) Likvidita****(i) Expozice a řízení rizika likvidity**

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Řízení likvidity portfolia Fondu spočívá především ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve smluvně sjednaných lhůtách. Při řízení likvidity se přihlíží k plánování transakcí ve Fondu, plánování a odhadu potencionálních vstupů a výstupů podílníků, tak aby nedošlo k nesouladu v načasování peněžních toků.

Fond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků podílníků.

**(i) Zbytková smluvní splatnost**

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

## 31. prosince 2025

tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace
<b>FINAČNÍ AKTIVA</b>							
<b>Nederivátová aktiva</b>							
Pohledávky za bankami	44 412	44 412	44 412	-	-	-	-
Dluhové cenné papíry	384 256	461 128	23 593	33 809	346 333	57 392	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	619 746	619 746	-	-	-	-	619 746
<b>CELKEM</b>	<b>1 048 414</b>	<b>1 125 286</b>	<b>68 005</b>	<b>33 809</b>	<b>346 333</b>	<b>57 392</b>	<b>619 746</b>
<b>Derivátová aktiva</b>							
Nástroje pro řízení rizik:	379						
Příjem		16 884	16 884	-	-	-	-
Výdaj		16 506	16 506	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Ostatní finanční závazky	1 541	1 541	1 541	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>1 541</b>	<b>1 541</b>	<b>1 541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Derivátové závazky</b>							
Nástroje pro řízení rizik:	1 768						
Výdaj		765 388	765 388	-	-	-	-
Příjem		764 737	764 737	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>1 768</b>	<b>651</b>	<b>651</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 31. prosince 2024

tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace
<b>FINAČNÍ AKTIVA</b>							
<b>Nederivátová aktiva</b>							
Pohledávky za bankami	87 010	87 010	87 010	-	-	-	-
Dluhové cenné papíry	317 028	384 102	1 819	22 892	314 845	44 546	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	599 623	599 623	-	-	-	-	599 623
<b>CELKEM</b>	<b>1 003 661</b>	<b>1 070 735</b>	<b>88 829</b>	<b>22 892</b>	<b>314 845</b>	<b>44 546</b>	<b>599 623</b>
<b>Derivátová aktiva</b>							
Nástroje pro řízení rizik:	2 713						
Příjem		548 711	548 711	-	-	-	-
Výdaj		545 759	545 759	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>2 713</b>	<b>2 952</b>	<b>2 952</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Ostatní finanční závazky	5 190	5 190	5 190	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>5 190</b>	<b>5 190</b>	<b>5 190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Derivátové závazky</b>							
Nástroje pro řízení rizik:	836						
Výdaj		137 631	137 631	-	-	-	-
Příjem		136 810	136 810	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>836</b>	<b>821</b>	<b>821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.

## (ii) Zbytková doba splatnosti

31. prosince 2025	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	44 412	-	-	-	-	<b>44 412</b>
Dluhové cenné papíry	-	38 510	297 254	48 492	-	<b>384 256</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-	619 746	<b>619 746</b>
Ostatní aktiva	379	-	-	-	-	<b>379</b>
<b>Celkem</b>	<b>44 791</b>	<b>38 510</b>	<b>297 254</b>	<b>48 492</b>	<b>619 746</b>	<b>1 048 793</b>
Ostatní pasiva	3 336	-	-	-	-	<b>3 336</b>
Rezervy	-	447	-	-	-	<b>447</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	1 045 010	<b>1 045 010</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 336</b>	<b>447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 045 010</b>	<b>1 048 793</b>
<b>Gap</b>	<b>41 455</b>	<b>38 063</b>	<b>297 254</b>	<b>48 492</b>	<b>-425 264</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>41 455</b>	<b>79 518</b>	<b>376 772</b>	<b>425 264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>31. prosince 2024</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	87 010	-	-	-	-	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	-	6 199	269 091	41 738	-	<b>317 028</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-	599 623	<b>599 623</b>
Ostatní aktiva	2 713	-	-	-	-	<b>2 713</b>
<b>Celkem</b>	<b>89 723</b>	<b>6 199</b>	<b>269 091</b>	<b>41 738</b>	<b>599 623</b>	<b>1 006 374</b>
Ostatní pasiva	6 050	-	-	-	-	<b>6 050</b>
Rezervy	-	726	-	-	-	<b>726</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	999 598	<b>999 598</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 050</b>	<b>726</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>999 598</b>	<b>1 006 374</b>
<b>Gap</b>	<b>83 673</b>	<b>5 473</b>	<b>269 091</b>	<b>41 738</b>	<b>-399 975</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>83 673</b>	<b>89 146</b>	<b>358 237</b>	<b>399 975</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

Fond řídí riziko likvidity především tím, že investuje v souladu se statutem fondu a dodržuje zákonné a interně nastavené limity likvidity, sleduje čisté peněžní toky a nastavuje další postupy pro omezení rizika likvidity.

#### d) Tržní rizika

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

Fond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. V případě proměnlivých úrokových sazeb je účetní jednotka vystavena bazickému riziku, které je dáno rozdílem v mechanismu úpravy jednotlivých typů úrokových sazeb jako PRIBOR, vyhlášených úroků z vkladů, atd. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl optimalizovat čistý úrokový výnos účetní jednotky v souladu se strategií Fondu. Fond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Fondu.

Pro řízení úrokového rizika je použito interních limitů metodou hodnoty v riziku (VaR), které jsou pravidelně sledovány na denní bázi. Limity jsou přehodnocovány pravidelně alespoň jednou ročně nebo dle aktuální potřeby.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Fondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a nominální (pomyslná) hodnota úrokových derivátů je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností jsou některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu.

Níže uvedená tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

**Expozice k úrokovému riziku**

31. prosince 2025	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	44 412	-	-	-	-	<b>44 412</b>
Dluhové cenné papíry	21 018	17 493	297 254	48 492	-	<b>384 256</b>
<b>Celkem</b>	<b>65 430</b>	<b>17 493</b>	<b>297 254</b>	<b>48 492</b>	<b>-</b>	<b>428 668</b>
Závazky	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gap</b>	<b>65 430</b>	<b>17 493</b>	<b>297 254</b>	<b>48 492</b>	<b>-</b>	<b>428 668</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>65 430</b>	<b>82 922</b>	<b>380 176</b>	<b>428 668</b>	<b>428 668</b>	
<b>31. prosince 2024</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	87 010	-	-	-	-	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	-	6 199	269 091	41 738	-	<b>317 028</b>
<b>Celkem</b>	<b>87 010</b>	<b>6 199</b>	<b>269 091</b>	<b>41 738</b>	<b>-</b>	<b>404 038</b>
Závazky	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gap</b>	<b>87 010</b>	<b>6 199</b>	<b>269 091</b>	<b>41 738</b>	<b>-</b>	<b>404 038</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>87 010</b>	<b>93 209</b>	<b>362 300</b>	<b>404 038</b>	<b>404 038</b>	

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

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici Fondu vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Pro řízení měnového rizika je použito interních limitů metodou hodnoty v riziku (VaR), které jsou pravidelně sledovány na denní bázi. Limity jsou přehodnocovány pravidelně alespoň jednou ročně nebo dle aktuální potřeby.

**Expozice k měnovému riziku**

Devizová pozice účetní jednotky v nejdůležitějších měnách je následující:

31. prosince 2025	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	12 158	3 049	706	28 499	<b>44 412</b>
Dluhové cenné papíry	136 054	16 875	-	231 327	<b>384 256</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	526 591	-	93 155	-	<b>619 746</b>
Ostatní aktiva	-	-	-	379	<b>379</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>674 803</b>	<b>19 924</b>	<b>93 861</b>	<b>260 205</b>	<b>1 048 793</b>
Podrozvahová aktiva					-
Měnové forwardy	-	-	-	781 621	<b>781 621</b>
Ostatní pasiva	-	-	-	3 336	<b>3 336</b>
Rezervy	-	-	-	447	<b>447</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	1 045 010	<b>1 045 010</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 048 793</b>	<b>1 048 793</b>
Podrozvahové závazky					-
Měnové forwardy	666 737	16 506	98 651	-	<b>781 894</b>
Čistá pozice (kromě podrozvahy)	674 803	19 924	93 861	-788 588	-
<b>Čistá pozice (vč. podrozvahových položek)</b>	<b>8 066</b>	<b>3 418</b>	<b>-4 790</b>	<b>-6 967</b>	<b>-273</b>

  

31. prosince 2024	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	2 443	912	2 104	81 551	<b>87 010</b>
Dluhové cenné papíry	132 101	-	-	184 927	<b>317 028</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	538 480	31 983	29 160	-	<b>599 623</b>
Ostatní aktiva	-	-	-	2 713	<b>2 713</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>673 024</b>	<b>32 895</b>	<b>31 264</b>	<b>269 191</b>	<b>1 006 374</b>
Podrozvahová aktiva					
Měnové forwardy	-	-	-	685 521	<b>685 521</b>
Ostatní pasiva	-	-	-	6 050	<b>6 050</b>
Rezervy	-	-	-	726	<b>726</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	999 598	<b>999 598</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 006 374</b>	<b>1 006 374</b>
Podrozvahové závazky					
Měnové forwardy	626 351	26 661	30 378	-	<b>683 390</b>
Čistá pozice (kromě podrozvahy)	673 024	32 895	31 264	-737 183	-
<b>Čistá pozice (vč. podrozvahových položek)</b>	<b>46 673</b>	<b>6 234</b>	<b>886</b>	<b>-51 662</b>	<b>2 131</b>

**(iii) Akciové riziko**

Akciové riziko je riziko pohybu ceny akciových nástrojů držených v portfoliu Fondu a finančních derivátů odvozených od těchto nástrojů. Hlavním zdrojem tohoto rizika je obchodování s akciovými nástroji. Rizika akciových nástrojů jsou řízena limity, které jsou stanoveny v souladu s požadavky zákona, statutem a investiční strategií.

Pro řízení akciového rizika je použito interních limitů metodou hodnoty v riziku (VaR), které jsou pravidelně sledovány na denní bázi. Limity jsou přehodnocovány pravidelně alespoň jednou ročně nebo dle aktuální potřeby.

Fond nesleduje koncentraci akciových nástrojů ani podle odvětví ani podle geografických oblastí.

K 31. prosinci 2025 Fond investoval více jak 5% celkových aktiv do následujících titulů nesoucích akciové riziko.

Tabulka emitentů nad 5 %

**31. prosince 2025**

Název	ISIN	Objem	Podíl
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	124 944	11,91%
GRAND CITY PROPERTIES SA	LU0775917882	112 128	10,69%
DERWENT LONDON PLC	GB0002652740	57 507	5,48%
AEDIFICA SA	BE0003851681	114 558	10,92%
LEG IMMOBILIEN SE	DE000LEG1110	120 740	11,51%
<b>Celkem</b>		<b>529 877</b>	<b>50,52%</b>

**31. prosince 2024**

Název	ISIN	Objem	Podíl
LEG Immobilien SE	DE000LEG1110	100 947	10,10%
Grand City Properties SA	LU0775917882	99 134	9,92%
Aedifica SA	BE0003851681	99 078	9,91%
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	97 472	9,75%
<b>Celkem</b>		<b>396 631</b>	<b>39,68%</b>

**(iv) Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)**

Základním nástrojem řízení rizik jsou limity na podíl jednotlivých typů finančních nástrojů v portfoliu, které jsou stanoveny v souladu s požadavky Zákona, statutem a investiční strategií.

Tržní rizika jsou měřena metodou Value at Risk („VaR“). Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Fond stanovuje Value at Risk metodou historické simulace. Value at Risk je měřeno na bázi 21denního intervalu držby (jeden měsíc) a úrovni spolehlivosti 99 %. Výsledky modelu jsou denně zpětně testovány a porovnávány se skutečnými výsledky dosaženými na finančních trzích a v případě zjištěných nepřesností je model upraven tak, aby odpovídal aktuálnímu vývoji na finančních trzích.

Níže jsou uvedeny hodnoty Value at Risk za jednotlivé typy rizik.

	K 31. 12. 2025	Průměr 2025	K 31. 12. 2024	Průměr 2024
VaR úrokových nástrojů	57 347	53 059	47 622	33 081
VaR měnových nástrojů	2 301	2 626	2 222	2 137
VaR akciových nástrojů	31 666	55 201	52 536	38 673
Celkový VaR	87 678	107 626	99 073	69 376

**(v) Stresové testování**

Účetní jednotka provádí měsíčně stresové testování úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a interně definované nepravděpodobné scénáře a modeluje jejich dopad na výsledek hospodaření účetní jednotky. Účetní jednotka stanovila limity na tyto stresové scénáře, které jsou součástí procesu řízení rizik.

**e) Operační riziko**

Operační riziko je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty vlivem vnějších událostí včetně rizika informačních technologií a rizika právního a compliance. Cílem řízení operačního rizika v obhospodařující společnosti je minimalizace tohoto rizika při zajištění požadované úrovně jejích aktivit. Primární odpovědnost za implementaci kontrol na řešení operačního rizika je přidělena vedení společnosti. Tato odpovědnost je podporována rozvojem celkových norem pro řízení operačního rizika, které provádí Odbor řízení rizik společnosti i mateřské společnosti, a které pokrývají následující oblasti:

- identifikace operačního rizika v rámci systému kontroly;
- vyhodnocení identifikovaných rizik;
- přijetí rozhodnutí o akceptaci, sledování či snižování identifikovaných rizik (při zabezpečení požadované úrovně aktivit);
- hlášení provozních rizikových událostí zadáním příslušné informace do databáze událostí operačního rizika.

## 23. REÁLNÁ HODNOTA

**a) Oceňovací metody**

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

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

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

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,
- likviditní/specifické přírážky.

**b) Hierarchie reálné hodnoty**

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

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

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, a splňuje následující podmínky:

- položky, se kterými se na trhu obchoduje, jsou stejnorodé;
- obvykle je možné kdykoliv najít ochotné kupující a prodávající a
- ceny jsou veřejně dostupné.

Pokud pro dané finanční aktivum neexistuje aktivní trh, je reálná hodnota odhadnuta pomocí oceňovacích technik. Při použití oceňovacích technik vedení uplatňuje odhady a předpoklady, které vycházejí z dostupných informací o odhadech a předpokladech, které by uplatnili účastníci trhu při stanovení ceny daného finančního nástroje.

Účetní jednotka vykazuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

### c) Procesy a kontroly

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

- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- validace modelů;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3.

### 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		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami	-	44 412	-
Dluhové cenné papíry	127 333	138 500	118 423
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	614 136	5 610	-
Ostatní finanční aktiva	-	379	-
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Ostatní finanční závazky	-	3 309	-

tis. Kč	31. 12. 2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami	-	87 010	-
Dluhové cenné papíry	160 822	113 396	42 810
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	599 623	-	-
Ostatní finanční aktiva	-	2 713	-
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Ostatní finanční závazky	-	6 026	-

**(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2**

Během běžného účetního období došlo k převodu cenných papírů mezi úrovněmi reálných hodnot 1 a 2 z důvodu změny tržních podmínek, kdy pro některé cenné papíry začaly nebo naopak přestaly být dostupné kótované ceny na aktivním trhu. Z úrovně 1 do úrovně 2 došlo k převodu cenných papírů v hodnotě 14 800 tis. Kč. Z úrovně 1 do úrovně 2 nedošlo k převodu.

Během minulého účetního období nedošlo k převodu z úrovně 1 do úrovně 2. Z úrovně 2 do úrovně 1 byly přesunuty cenné papíry ve výši 176 166 tis. Kč.

**(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

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

**Pohledávky za bankami**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

**Dluhové cenné papíry**

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 2 / úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje:

- současné a nedávné kotované ceny pro identické cenné papíry na trzích, které nejsou aktivní
- a čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomocí diskontního faktoru odvozeného od kotovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

V převážné většině případů byl odhad reálné hodnoty investic (zejména dluhopisů a směnek) na úrovni 3 proveden metodou diskontovaných peněžních toků („DCF“), přičemž vstupní hodnoty pocházely z předpokladu vývoje cash flow u daného aktiva. Před samotným zadáním údajů do modelu DCF se provádí kontrola předpokladů vývoje cash flow. Diskontní sazby byly stanoveny na základě specifík odvětví a států daného instrumentu. Hlavními předpoklady použitými při oceňování byly očekávané finanční toky a diskontní sazby.

Během běžného účetního období došlo ke změně použité oceňovací techniky, kdy pro ocenění některých nelikvidních dluhopisů byla použita vstupní data z likvidních dluhopisů se stejnými parametry (úroveň 2).

**Akcie, podílové listy a ostatní podíly****Kotované majetkové cenné papíry**

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Ostatní kotované majetkové cenné papíry jsou oceněny na základě kotace brokerů pro identický cenný papír, které jsou vykonatelné (executable) a které zohledňují skutečné současné tržní podmínky (úroveň 2).

**Nekotované majetkové cenné papíry/investice**

Fond nevlastní žádné nekotované majetkové cenné papíry.

**Nekotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech**

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena pomocí neupravené čisté hodnoty aktiv (NAV) (úroveň 2).

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.

**Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty – FX forwardy a IRS**

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.

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

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

tis. Kč		31. 12. 2025			
Kategorie instrumentu	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota	Interval hodnot	Citlivost FV na vstup
dluhopisy	diskontované CF	Bezriziková sazba Celkový spread	118 423	2,09 % - 3,79 % 1,07 % - 1,7 %	Významný nárůst může snížit FV instrumentu
tis. Kč		31. 12. 2024			
Kategorie instrumentu	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota	Interval hodnot	Citlivost FV na vstup
dluhopisy	diskontované CF	Bezriziková sazba Celkový spread	42 810	3,57 % - 3,58 % 2,93 % - 3,13 %	Významný nárůst může snížit FV instrumentu

**(iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

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

**Rok 2025**

Druh investice	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
dluhopisy	změna bezrizikových sazeb o 1%	3 171	-3 053
dluhopisy	změna kreditních přírážek o 1%	3 171	-3 053

**Rok 2024**

Druh investice	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
dluhopisy	změna bezrizikových sazeb o 1%	1 355	-1 298
dluhopisy	změna kreditních přírážek o 1%	1 355	-1 298

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

2025	Dluhové cenné papíry	CELKEM
<b>Zůstatek k 1. 1.</b>	<b>42 810</b>	<b>42 810</b>
Nerealizované zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty (6. řádek výkazu)	-1 628	-1 628
Nákupy	37 572	37 572
Převod do úrovně 3	39 669	39 669
<b>Zůstatek k 31. 12.</b>	<b>118 423</b>	<b>118 423</b>

2024	Dluhové cenné papíry	CELKEM
<b>Zůstatek k 1. 1.</b>	-	-
Nerealizované zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty (ř. 6 výkazu)	2 668	2 668
Nákupy	30 240	30 240
Převod do úrovně 3	9 902	9 902
<b>Zůstatek k 31. 12.</b>	<b>42 810</b>	<b>42 810</b>

**e) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

K 31. 12. 2025 ani k 31.12.2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## 24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

S účinností od 1. ledna 2026 se novým depozitářem fondu stala společnost J&T BANKA, a.s., na základě povolení ČNB k rozdělení společnosti ATLANTIK finanční trhy, a.s., odštěpením a sloučením se společností J&T BANKA, a.s..

K 1. dubnu 2026 došlo k jmenování dvou nových členů představenstva Společnosti, a to PhDr. Adam Tomis a Mgr. Michal Sadloň.

V Praze dne 15. dubna 2026

Podpis statutárního orgánu:



Ing. Daniel Ochman



Mgr. Miloš Pařízek



Shape the future  
with confidence

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Ostatní informace*

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 představenstvo společnosti J&T 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 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### *Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku*

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopný nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Společnosti plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

Naší povinností je informovat představenstvo Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Artem Žiganov', is written over the printed name.

Artem Žiganov, statutární auditor  
evidenční č. 2613

15. dubna 2026  
Praha, Česká republika



# J&T Investiční společnost

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a. s.  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
[www.jtis.cz](http://www.jtis.cz)