

**VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA SPOLEČNOST AMBEAT CARE
NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, a.s.**

**a
PODFOND AMBEAT CARE**

za rok končící 31. prosince 2025

Obsah

- I. ÚVODNÍ SLOVO
- II ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU
- III. ZÁKLADNÍ INFORMACE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE OBHOSPODAŘOVATELEM A ADMINISTRÁTOREM FONDU A PODFONDU

INFORMACE O FONDU

- IV. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU, ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2025 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2025
- V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU
- VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ
- VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH
- VIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

INFORMACE O PODFONDU

- IX. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU
- X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ
- XI. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA NEMOVITOSTNÍM TRHU
- XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

I. ÚVODNÍ SLOVO

Vážení investoři, obchodní partneři a kolegové,

rok 2025 byl pro nemovitostní fond Ambeat Care obdobím stabilního růstu, strategických rozhodnutí a dalšího posilování naší pozice na trhu. I přes přetrvávající ekonomické výzvy a proměnlivé podmínky v oblasti realit se nám podařilo naplňovat naše cíle a dlouhodobě zvyšovat hodnotu portfolia fondu.

Naší hlavní prioritou zůstává budování kvalitního a odolného portfolia nemovitostí se zaměřením na segment zdravotní a sociální péče. Tento sektor považujeme za dlouhodobě perspektivní nejen z pohledu demografického vývoje, ale i z hlediska stability výnosů. V průběhu roku 2025 jsme pokračovali v akvizicích nových projektů i v aktivní správě stávajících aktiv, s důrazem na jejich efektivní provoz a udržitelný rozvoj.

Důležitou součástí naší strategie je pečlivý výběr investic, který zohledňuje nejen ekonomickou návratnost, ale také širší společenský přínos. Investice do infrastruktury péče vnímáme jako odpovědné rozhodnutí, které propojuje finanční výkonnost s pozitivním dopadem na společnost.

Uplynulý rok byl rovněž ve znamení optimalizace financování a posilování kapitálové struktury fondu. Díky disciplinovanému přístupu k řízení rizik se nám daří udržovat stabilní výnosový profil a současně vytvářet prostor pro další růst.

Rád bych poděkoval všem investorům za jejich důvěru, které si velmi vážíme. Stejně tak patří poděkování našim partnerům a celému týmu, jehož odbornost a nasazení jsou základem úspěchu fondu.

Do roku 2026 vstupujeme s jasnou vizí – nadále rozvíjet fond Ambeat Care jako silný a spolehlivý investiční nástroj, který přináší stabilní výnosy a zároveň podporuje rozvoj kvalitní infrastruktury v oblasti péče.



.....
Ing. Lucie Simpartlová
zmocněný zástupce jediného člena představenstva
společnosti Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

II. Základní informace o Fondu a Podfondech

Obchodní firma:	Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen "Fond")
IČ:	217 44 360
Sídlo:	Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
Vznik fondu:	Dne 25. 6. 2024 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou. Dne 21. 6. 2024 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
Předmět podnikání:	Činnost nesamosprávného investičního fondu.
Informace o Fondu:	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 21744360, sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 28940 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond je nesamosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.
Akcie Fondu:	20 kusů zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
Orgány Fondu:	
Představenstvo:	Partners investiční společnost, a.s. – den vzniku členství 21. 6. 2024 Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Ivo Foltýn, MBA Ing. Lucie Simpartlová
Dozorčí rada:	Kamil Holánek – člen dozorčí rady od 21. 6. 2024

Akcionářská struktura Fondu:

Fond je vlastněn dvěma akcionáři - společností **Simplea pojišťovna, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 078 80 014, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24193 (dále jen „**společnost Simplea**“), která vlastní podíl ve výši 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, a společností **Ambeat Group SE**, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 177 24 341, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka H 2598 (dále jen „**společnost Ambeat Group**“), která vlastní podíl ve výši 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Další informace o majetkové struktuře Fondu a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Podfond:	Podfond Ambeat Care (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75164850
Den vzniku Podfondu:	25. června 2024 (zápis na seznam ČNB)
ISIN třída CZK:	CZ0008052677
ISIN třída EUR:	ISIN prozatím nebyl přidělen
Zaměření Podfondu:	investování do nemovitostí a nemovitostních společností

III. Základní informace o investiční společnosti, která je obhospodařovatelem a administrátorem Fondu a Podfondu

Obchodní firma: Partners investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)

IČ: 247 16 006

Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4

Investiční společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16374

Výše základního kapitálu: 20 000 000 Kč

Základní kapitál byl splacen v plné výši.

Investiční společnost vznikla dne 5. srpna 2010, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB vydaném dne 19. listopadu 2010, č. j.: 2010/10300/570, datum nabytí právní moci rozhodnutí 19. listopadu 2010. Investiční společnost je zapsána do seznamu investičních společností vedeného Českou národní bankou.

Předmětem podnikání Investiční společnosti je obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů. Investiční společnost dále může obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management). Investiční společnost rovněž může poskytovat službu úschovy a správy investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem.

Akcionářem Investiční společnosti je společnost Partners HoldCo, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821, která vlastní podíl ve výši 60 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti, a dále společnost Partners InvestIn, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820, která vlastní podíl ve výši 40 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti.

Další informace o majetkové struktuře Investiční společnosti a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Investiční společnost je součástí regulačního konsolidačního celku Partners HoldCo, a.s.

Investiční společnost vykonává činnosti administrátora a obhospodařovatele Fondu od jeho založení.

Investiční společnost vykonává činnosti administrace, s výjimkou interního auditu, který pro Fond vykonává společnost Complex, s.r.o., IČO: 27181537 se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 102501.

INFORMACE O FONDU

IV. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku, účetní závěrce za rok 2025, včetně návrhu na vypořádání výsledků hospodaření za rok 2025

Zpráva představenstva současně informuje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti společnosti.

Zpráva o podnikatelské činnosti

Tato zpráva je určena pro valnou hromadu Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s., IČ: 21744360, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 28940 (dále také „Fond“).

Po celé rozhodné období vykonávala činnosti obhospodařování a administrace Podfondu Ambeat Care (dále jen „Podfond“) společnost Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 16374.

Fond vytvořil prozatím jeden podfond, Podfond Ambeat Care, který zahájil vydávání investičních akcií třídy A (CZK) ke dni 22. července 2024. Vydávání investičních akcií Třídy EUR prozatím nebylo zahájeno.

Cílem Podfondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí užívaných jako provozovny dlouhodobé péče o seniory a další osoby s omezenou soběstačností, přičemž přidaná hodnota je utvářena synergickým využíváním:

- vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu
- efektivní správy jednotlivých nemovitostí prostřednictvím jejich nájmu subjektům specializujícím se na poskytování služeb péče o seniory
- dlouhodobě rostoucí poptávky po službách péče o seniory a osoby se sníženou soběstačností v důsledku sociálně-demografického vývoje a s tím spojeným vysokým vytížením předmětných nemovitostí.

Aktiva Fondu jsou tvořena peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál. Náklady Fondu byly za rok 2025 byly nulové. V roce 2025 nevygeneroval Fond žádné výnosy z poplatků a provizí. Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2025 činil 0 Kč.

Fond sestavil v souladu s Vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, přílohu k účetní závěrce, která je rovněž přílohou výroční zprávy Fondu za rok 2025.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2025 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 0 Kč.

Cíle pro rok 2026

- akvizice dalších nemovitostí do Podfondu,
- zaměření a soustředění se především na zabezpečení dalšího rozvoje systémové podpory, případnou implementaci procesů pro zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů,
- akvizice nových investorů z řad fyzických a právnických osob a další navyšování majetku ve správě,
- neustále dbát na to, aby byl Fond v souladu se všemi právními předpisy.

Účetní závěrka

Účetní závěrka za rok 2025 byla sestavena a ověřena auditorem dne 28. dubna 2026. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 28. dubna 2026



.....
Ing. Lucie Simpartlová
zmocněný zástupce jediného člena představenstva
společnosti Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

V. Údaje a skutečnosti o Fondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Po celé rozhodné období vykonávala Investiční společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku ve Fondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2025 jejich počet činil 20 ks.

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

V průběhu roku 2025 proběhly aktualizace zahrnující nepodstatné změny údajů uvedených ve statutu Fondu. Jednalo se o pravidelnou aktualizaci údajů a historických dat ve statutu. Aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Fondu i Investiční společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

d) Identifikační údaje každého depozitáře fondu kolektivního investování v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla v průběhu celého roku 2025 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

e) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2025), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2025
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	200

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

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Fondu.

g) 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

Úplata za obhospodařování Fondu je hrazena z majetku Podfondu, neboť většina činností, které obhospodařovatel vykonává, je prováděna vůči Podfondu. Z majetku Fondu není hrazena obhospodařovateli žádná odměna. Informace o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli z majetku Podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě Podfondu.

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	20 214 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	15
případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

- i) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	13 064

VI. Údaje a skutečnosti o Fondu podle zákona o účetnictví (podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

- b) INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond existuje od roku 2024, přičemž Fond prozatím vytvořil Podfond Ambeat Care, do kterého aktivně shromažďuje peněžní prostředky, které následně investuje v souladu se svou investiční strategií.

Fond v roce 2026 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2026 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváním akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

- c) INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Hlavní investiční činnost probíhá na úrovni Podfondu, tudíž na úrovni fondu nejsou identifikována rizika spojená s investováním. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedeny v části IX. písm. u) výroční zprávy Podfondu.

- d) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

e) INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie ani vlastní podíly.

f) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ-PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

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

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

VII. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s. o vztazích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), je společnost **Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 217 44 360, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 28940 (dále jen „**Společnost**“ nebo „**Ovládaná osoba**“), obchodní korporací v postavení ovládané osoby.

V souladu s ustanoveními § 82 a násl. ZOK je statutární orgán ovládané osoby povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“), a to za uplynulé účetní období, tj. období od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2025** (dále jen „**Rozhodné období**“).

Člen představenstva Společnosti prohlašuje, že ve Zprávě o vztazích jsou uvedeny všechny významné relevantní transakce, které nastaly v Rozhodném období, a nezbytné informace, které jsou pro účely Zprávy o vztazích významné.

1) Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou a mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“)

Ovládaná osoba

Ovládanou osobou je společnost **Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 217 44 360, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 28940.

Ovládající osoba

Ovládajícími osobami Společnosti jsou společnost **Simplea pojišťovna, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 078 80 014, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24193 (dále jen „**společnost Simplea**“), která vlastní podíl ve výši 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, a dále společnost **Ambeat Group SE**, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 177 24 341, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka H 2598 (dále jen „**společnost Ambeat Group**“), která vlastní rovněž podíl ve výši 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti. Společnost Simplea a společnost Ambeat Group jsou osobami jednajícími ve shodě a uplatňujícími přímý rozhodující vliv na Společnosti, a to na základě dohody akcionářů ze dne 8. 4. 2024.

Ovládajícími osobami společnosti Simplea jsou společnost **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 50,01 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Simplea, a dále společnost **Partners Inln, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 066 41 199, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 23044 (dále jen „**společnost Inln**“), která vlastní podíl ve výši 49,99 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Simplea, které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Ovládajícími osobami společnosti HoldCo jsou společnost **Apana s.r.o.** se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 79 107, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 224876, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 47,73 % (dále jen „**společnost Apana**“) a společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 64733, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 35,32 %¹ (dále jen „**společnost Brno Investment Group**“), které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Jediným společníkem společnosti Apana je společnost **Element Private Holding, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 117 97 231, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26605 (dále jen „**společnost Element PH**“), na které má **Element nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 797, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2004 podíl na základním

¹ Brno Investment Group s.r.o. vlastní ještě 0,064 % prioritních akcií, které jsou bez hlasovacích práv

ambeat care

nemovitostní fond

kapitálu ve výši 60 % a **Radim Lukeš**, nar. 13. 5. 1972, bytem Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 podíl na základním kapitálu ve výši 40 %, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Element nadační fond. Element nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Radimem Lukešem, který je zároveň i předsedou správní rady. Radim Lukeš je současně jediným jednatelem společnosti Apana a jediným členem správní rady společnosti Element PH.

Jediným společníkem společnosti Brno Investment Group je společnost **BIG Private Holding a.s.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 117 98 118, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8602 (dále jen „**společnost BIG PH**“), na které má dále 95 % podíl **Borkovec Family nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 690, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2003 a 5 % podíl **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. 7. 1977, bytem Krasová 600/12, Maloměřice, 614 00 Brno, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Borkovec Family nadační fond. Borkovec Family nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Ing. Petrem Borkovcem, který je zároveň i předsedou správní rady. Ing. Petr Borkovec je současně jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group a jediným členem správní rady společnosti BIG PH.

Ovládajícími osobami společnosti InIn jsou společnost Brno Investment Group s podílem ve výši 31,6495 % na základním kapitálu a hlasovacích právech a společnost Apana s podílem ve výši 30 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Ovládající osobou společnosti Ambeat Group je Ing. Ivo Foltýn, MBA, nar. 5. 6. 1970, bytem Nová 848/7, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8 s podílem ve výši 90 % na základním kapitálu a hlasovacích právech a dále společnost Ambeat Group Partners s.r.o., IČO 19464801, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 387076, která jedná s Ivo Foltýnem ve faktické shodě.

Ovládající osobou Ambeat Group Partners s.r.o. je Ing. Ivo Foltýn, MBA, s podílem ve výši 75,5 %², který při ovládní společnosti Ambeat Group Partners s.r.o. jedná ve shodě s Magdalénou Foltýnovou, nar. 16. 9. 1997, bytem Nová 848/7, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8, Janem Fridrichem, nar. 18. 2. 1977, bytem Libínská 3127/1, Smíchov, 150 00 Praha 5 a Radkem Peřinou, nar. 21. 2. 1969, bytem A. Dvořáka, Kročehlavy, 272 01 Kladno.

Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou osoby uplatňující nepřímý rozhodující vliv na Společnost, a to přes společnost Simplea, společnost HoldCo, společnost InIn, společnost Apana, společnost Element PH, Element nadační fond, společnost Brno Investment Group, společnost BIG PH a Borkovec Family nadační fond.

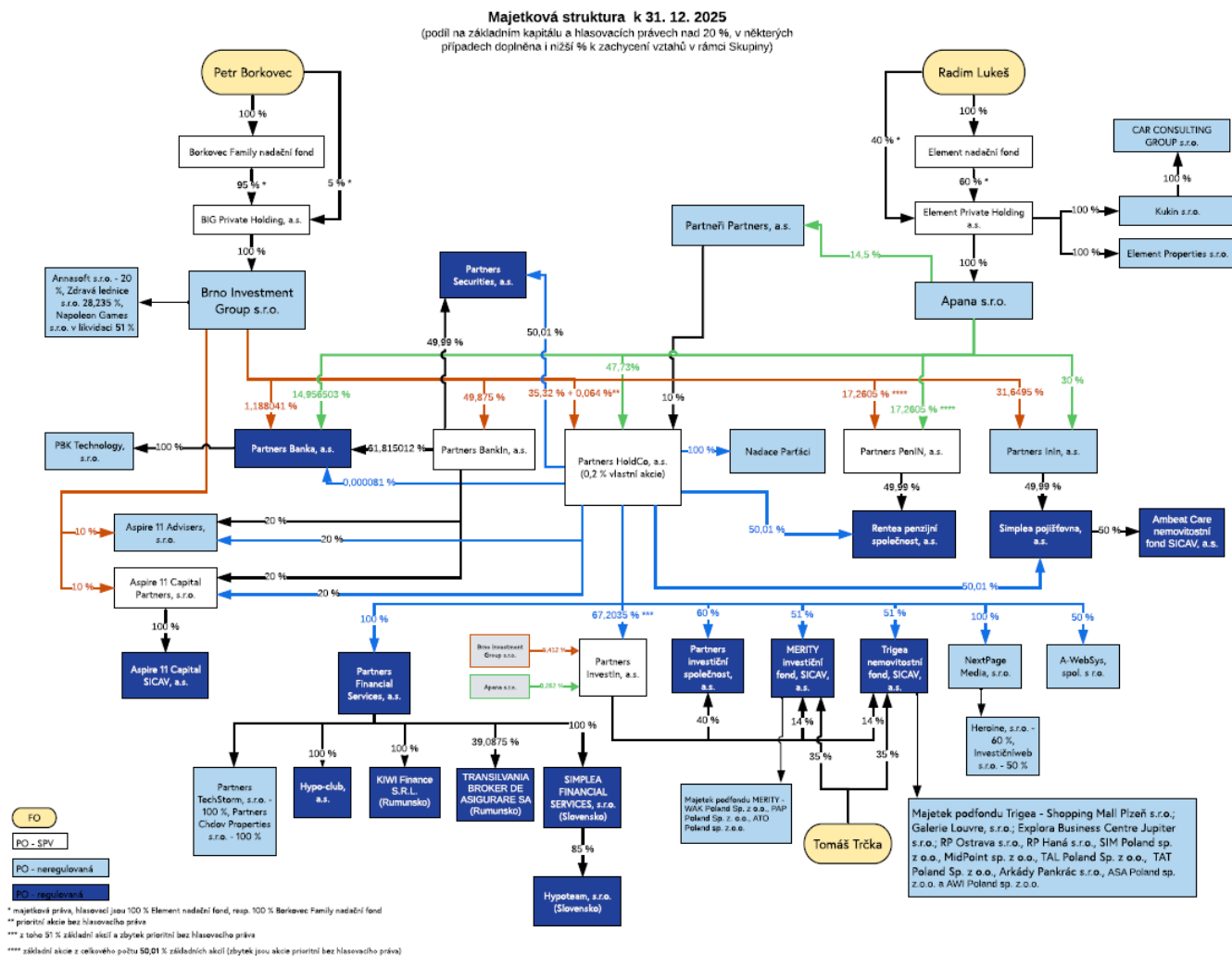
Ing. Ivo Foltýn, MBA je osoba uplatňující nepřímý rozhodující vliv na Společnost, a to přes společnost Ambeat Group a společnost Ambeat Group Partners s.r.o.

(společně dále jen „**Ovládající osoba**“ nebo „**Ovládající osoby**“).

Společnost není součástí konsolidačního celku společnosti Partners HoldCo, a.s., a není součástí konsolidačního celku společnosti Ambeat Group SE.

² Ing. Ivo Foltýn, MBA vlastní 51 ze 100 primárních podílů dle článku čtvrtého společenské smlouvy Ambeat Group Partners s.r.o. a 100 ze 100 kontrolních podílů dle článku čtvrtého společenské smlouvy Ambeat Group Partners s.r.o.

Majetková struktura Společnosti a struktura vztahů s Propojenými osobami ve finanční skupině Partners k datu 31. 12. 2025



Člen představenstva Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami z finanční skupiny Partners: společností Partners Financial Services, a.s., IČ: 276 99 781 a dále Partners investiční společností, a.s., IČ: 24716006 a dále společností Partners Securities, a.s., IČ: 19926685.

Člen představenstva Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami z finanční skupiny Ambeat: společností Ambeat development a.s., IČO 08066256.

2) Úloha Ovládané osoby ve struktuře vztahů podle bodu 1) výše

Úloha Ovládané osoby spočívá především ve shromažďování peněžních prostředků od koncových investorů z řad široké veřejnosti, přičemž toto shromažďování probíhá za obhospodařování a administraci Ovládané osoby ze strany Partners investiční společnosti, a.s., a distribuci investičních akcií Ovládané osoby ze strany Partners Financial Services, a.s. Peněžní prostředky jsou dále investovány do nemovitostí či nemovitostních společností vlastnicích nemovitosti. Dané nemovitosti jsou poté pronajímány dlouhodobým nájemcům, kteří v nich poskytují sociální služby, především v podobě péče o seniory. S nabídkou nájmu nemovitostí jsou primárně osloveny společnosti finanční skupiny Ambeat. Simplea pojišťovna, a.s., má možnost v daných nemovitostech umístit své pojištěné, kteří se stali nesoběstačnými v příslušném stupni a nastala tak u nich pojistná událost z pojištění dlouhodobé péče.

3) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoby – společnost Simplea a společnost Ambeat Group ovládaly Společnost tím způsobem, že v ní v Rozhodném období držely akcie odpovídající dohromady podílu o celkové velikosti 100 % na hlasovacích právech Společnosti. Ovládající osoby projevovaly svoji vůli na valné hromadě Společnosti prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Valná hromada Společnosti je usnášenischopná,

pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci 100 % zakladatelských akcií Společnosti. K přijetí rozhodnutí valné hromady je vyžadován souhlas všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, nevyžadují-li stanovy nebo právní předpisy splnění dalších podmínek.

4) Přehled vzájemných smluv mezi Propojenými osobami účinných v Rozhodném období

Mezi Společností a společností Partners Financial Services, a.s. byla v Rozhodném období účinná podnájemní smlouva ze dne 2. 10. 2024.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s. byla v Rozhodném období účinná Smlouva o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem ze dne 24. 6. 2024.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s., a společností Partners Securities, a.s., byla v rozhodném období uzavřena a účinná distribuční smlouva ze dne 5. 9. 2025.

5) Přehled jednání učiněných v Rozhodném období na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V Rozhodném období nebyla Společností učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející Rozhodnému období.

6) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vzájemných vztahů mezi Propojenými osobami a zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro Ovládanou osobu plynou rizika

Vzájemné vztahy mezi Společností a Ovládajícími osobami lze hodnotit jako pro Společnost výhodné. Začlenění Společnosti do finanční skupiny Partners a finanční skupiny Ambeat zajišťuje obchodní partnery pro distribuci investičních akcií Společnosti, pro obhospodařování a administraci Společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů a dále potenciální nájemce nemovitostí přímo či nepřímo nabývaných do majetku podfondu Společnosti. Společnost si není vědoma žádných nevýhod plynoucích ze spolupráce s Ovládajícími osobami nebo s ostatními Propojenými osobami.

Společnost si aktuálně není vědoma žádných rizik, které by jí vyplývaly v důsledku vzájemných vztahů mezi ní a Propojenými osobami.

7) Závěr

Člen představenstva Společnosti prohlašuje, že veškerá plnění a protiplnění mezi Společností a Propojenými osobami byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek.

Člen představenstva Společnosti zároveň deklaruje, že Zpráva o vztazích byla zpracována podle informací dostupných členu představenstva jednajícímu s péčí řádného hospodáře v zákonné lhůtě a v souladu se ZOK a rozsah Zprávy o vztazích reflektuje účel zákonné úpravy ve vztahu k majetkové

V Praze dne 31. 3. 2026

Za Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.:

Ing. Lucie Simpartlová

pověřený zástupce jediného člena představenstva
Partners investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Fond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Fondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

	31. prosince 2025 tis. Kč	31. prosinec 2024 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	200	200
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
AKTIVA CELKEM	200	200
<i>Pasiva:</i>		
8. Základní kapitál	200	200
<i>V tom a/ splacený základní kapitál</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
PASIVA CELKEM	200	200

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 21744360
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ DO 31. PROSINCE 2025

	2025	2024
	tis. Kč	tis. Kč
19. Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	0	0
23. Daň z příjmů	0	0
24. Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění	0	0

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 21744360
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2026

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Kapitálové fondy	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 21. červnu 2024	200	0	0	0	200
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	200	0	0	0	200
Zůstatek k 1. lednu 2025	200	0	0	0	200
Převod výsledku hospodaření	0	0	0	0	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	200	0	0	0	200

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Vznik a charakteristika Fondu

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) vznikl dne 9. května 2024 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a nabyl oprávnění k činnosti dne 21. června 2024 na základě zápisu do obchodního rejstříku.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí.

Předmětem podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení ČNB.

Základní kapitál Fondu je tvořen 20 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie).

Hlavním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu a/nebo v příslušných podfondech vytvořených Fondem.

V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivních investorů zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od investorů.

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Ambeat Care podfond (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií (ISIN: CZ0008052677) dne 22. července 2024.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

(b) Představenstvo a dozorčí rada Fondu k 31.12.2025

	Funkce	Jméno	Den vzniku členství
Představenstvo	člen	Partners investiční společnost, a.s.	21.6.2024
	při výkonu funkce zastupuje	Lucie Simpartlová	
	při výkonu funkce zastupuje	Ivo Foltýn	
Dozorčí rada	člen	Kamil Holánek	21.6.2024

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(c) Změny v obchodním rejstříku

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

(d) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo. Kontrolním orgánem je dozorčí rada. Fond je nesamosprávný, nevytváří tedy další vnitřní členění.

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 21.6.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

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

(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 datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

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

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

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

Všechny ostatní finanční aktiva 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Na základě způsobu řízení finančních nástrojů byl pro Fond zvolen obchodní model Držet a inkasovat pro zůstatky na běžných a spořicíh účtech, termínované vklady, pohledávky z obchodního styku a poskytnuté úvěry. Tyto finanční nástroje taktéž splňují SPPI test, tudíž budou oceňovány naběhlou hodnotou (AC).

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

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

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky naběhlou hodnotou.

(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, je rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo částí 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 ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

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

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(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 ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

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

(v) Zápochet 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).

Znehodnocení

Účetní jednotka vyčísluje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) u následujících finančních nástrojů, které nejsou oceňovány v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- finanční aktiva, která jsou vykazována v naběhlé hodnotě;
- dluhová finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI);
- vystavené úvěrové přísliby;
- vystavené finanční záruky;
- pohledávky z leasingu.

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Účetní jednotka stanovuje opravné položky ve výši rovnající se celoživotním ECL, s výjimkou následujících finančních aktiv, jejichž opravné položky jsou stanoveny jako 12měsíčních ECL:

- dluhové cenné papíry, pro které k rozvahovému dni je stanoveno nízké úvěrové riziko;
- ostatní finanční nástroje (jiné než pohledávky z leasingu), u kterých se od jejich prvotního zaúčtování významně nezvýšilo úvěrové riziko.

Účetní jednotka u dluhových cenných papírů a úvěrových pohledávek předpokládá jejich nízké úvěrové riziko, pokud jejich příslušný rating úvěrového rizika je v souladu s obecně chápánou definicí „investičního stupně“.

12měsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání (defaultu) finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od rozvahového dne.

Celoživotní ECL jsou taková ECL, která vznikají následkem selhání (defaultu) v průběhu celého období do očekávané splatnosti finančního aktiva.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

ECL představují pravděpodobnostmi vážený odhad úvěrových ztrát a jsou stanoveny následovně:

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocena: jako současná hodnota všech hotovostních schodků (tj. rozdíl mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky a peněžními toky, které účetní jednotka očekává);
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena: jako rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného finančního aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: jako současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky, pokud úvěrový příslib je načerpán, a peněžními toky, které účetní jednotka očekává získat;
- finanční záruky: jako rozdíl mezi očekávanými platbami nutnými k uspokojení držitele finanční záruky a platbami, které účetní jednotka očekává, že přijme.

Celý ECL model je rozdělen na tři stupně znehodnocení:

- (1) první vykazání (stupeň 1)
- (2) výrazné zvýšení kreditního rizika (stupeň 2)
- (3) objektivní znehodnocení (stupeň 3)

	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Úvěrově znehodnocené finanční aktivum:	Ne	Ne	Ano
Významné zvýšení úvěrového rizika	Ne	Ano	Ano
Očekávaná úvěrová ztráta:	Dvanáctiměsíční	Za dobu trvání	Za dobu trvání
Úrokový výnos:	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z naběhlé hodnoty aktiva

V prvním stupni znehodnocení jsou pro finanční aktivum vykazovány opravné položky odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám, pokud by došlo k selhání protistrany v následujících 12ti měsících, ve druhém a třetím stupni pak opravné položky odpovídají celkovým očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního aktiva.

Účetní jednotka musí ke každému datu vykazání posoudit, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, či nikoliv. Při tomto posouzení musí účetní jednotka vzít v úvahu změnu rizika selhání, ke které může dojít po očekávanou dobu trvání finančního nástroje, a nikoli změnu výše očekávaných úvěrových ztrát.

Významné zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje indikuje např.:

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- a) skutečné nebo očekávané snížení interního úvěrového ratingu dlužníka
- b) skutečná nebo očekávaná změna provozních výsledků dlužníka
- c) významná zvýšení úvěrového rizika jiných finančních nástrojů téhož dlužníka
- d) významné změny, jakými jsou například snížení finanční podpory mateřského nebo jiného přidruženého podniku
- e) informace o úvěrech po splatnosti včetně vyvratitelného předpokladu více než 30 dnů po splatnosti

Úvěrově znehodnocené je finanční aktivum, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným aktivem např.:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti (vyvratitelný předpoklad více jak 90 dní po splatnosti)
- c) věřitel či věřitelé udělili dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělili;
- d) stává se pravděpodobným zahájení konkurzu či jiná finanční reorganizace dlužníka;
- e) dlužník je v likvidaci atd.

Výše znehodnocení odpovídá očekávaným úvěrovým ztrátám za dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou vypočítány metodou efektivní úrokové míry aplikované na naběhlou hodnotu finančního aktiva (tj. čistou účetní hodnotu). Z pohledu výkazu zisků a ztrát jsou úroky časově rozlišeny na základě hrubé účetní hodnoty finančních aktiv. Rozdíl mezi časově rozlišenými úroky na aktivech a vykázanými úrokovými výnosy se promítá do účtu opravných položek (bez vlivu na ztrátu ze znehodnocení).

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/ parametrů:

- a. pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- b. ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- c. expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

Tyto parametry jsou odvozeny na základě vlastních interně vyvinutých statistických modelů a historických údajů, které je nutné upravit tak, aby odpovídaly informacím o vyhlídkách do budoucna (FLI).

Prezentace opravných položek na ECL v rozvaze

Opravné položky na ECL jsou prezentovány následujícím způsobem:

- Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv;
- Dluhové nástroje oceněné v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI): opravná položka není vykázána v aktivech v rozvaze, jelikož tyto nástroje jsou v aktivech vykázány v jejich reálné hodnotě. Nicméně opravná položka je vykázána v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a její výše je uvedena v příloze v účetní závěrce.
- Úvěrové přísliby a finanční záruky: jako rezerva s výjimkou uvedenou v odrážce níže;
- Zahrnuje-li finanční instrument vyčerpanou (finanční aktivum) i nevyčerpanou část (úvěrový příslib) a účetní jednotka nemůže samostatně rozlišit očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu od ztrát z finančního aktiva, pak účetní jednotka vykazuje očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu společně s opravnou položkou k finančnímu aktivu. Tyto očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány jako rezerva pouze v rozsahu, v němž společně očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Opravné položky a rezervy na ECL vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V této položce se vykazuje i případné následné použití opravných položek.

Rozpuštění opravných položek a rezerv na ECL pro jejich nepotřebnost se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- běžné bankovní účty vedené u bankovních ústavů

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

(c) 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, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(d) Pohledávky a opravné položky

Všechny pohledávky k 31. 12. 2025 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě. Opravné položky nebyly účtovány.

(e) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2025 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(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) 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.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Odložená daň

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

(h) Výnosy a náklady

Veškeré náklady Fondu souvisí s investiční činností, a proto jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty Podfondu. Výnosy i náklady jsou účtovány v období, se kterým časově a věcně souvisí.

(i) Použití odhadů

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

3. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	200	200
Celkem	200	200

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Fond neúčtuje.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

4. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

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

Uvedená rizika jsou Fondem efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Fond vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

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

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi běžných či termínovaných vkladů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni, a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké.

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

(ii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2025	Do	Od 3 měs.	Od 1	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	200	0	0	0	0	200
<i>splatné na požádání</i>	<i>200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>200</i>
Celkem aktiva	200	0	0	0	0	200
Vlastní kapitál	0	0	0	0	200	200
Celkem závazky	0	0	0	0	200	200
Gap	200	0	0	0	-200	0
Kumulativní gap	200	0	0	0	-200	0

k 31. prosinci 2024	Do	Od 3 měs.	Od 1	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	200	0	0	0	0	200
<i>splatné na požádání</i>	<i>200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>200</i>
Celkem aktiva	200	0	0	0	0	200
Vlastní kapitál	0	0	0	0	200	200
Celkem závazky	0	0	0	0	200	200
Gap	200	0	0	0	-200	0

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Kumulativní gap	200	0	0	0	-200	0
-----------------	-----	---	---	---	------	---

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.

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozičních aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit.

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

(i) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky společnosti jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovních tržních úrokových sazeb. Úrokové výnosy a náklady mohou v důsledku takových změn růst i klesat a vytvářet ztráty v případě vzniku neočekávaných pohybů.

V roce 2025 neměl Fond žádné úrokově citlivé pozice. „Pohledávky za bankami“ představující běžné účty společnosti a spadající do časového koše do 3 měsíců nebyly úročené.

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici společnosti vůči měnovým rizikům.

Fond neměl k 31. prosinci 2025 měnové riziko, neboť veškeré jeho finanční pozice byly v českých korunách.

e) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, z selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku.

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností a jsou řízena zejména na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu s regulátorskými požadavky.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

5. 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),
- měnové kurzy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

c) Procesy a kontroly

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

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovupravení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

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

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

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

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

tis. Kč	31.12.2025			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	200	0	200

tis. Kč	31.12.2024			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	200	0	200

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

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

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

V případě vkladů na běžných účtech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Termínované vklady jsou oceňovány modelem diskontovaných peněžních toků a jejich reálná hodnota je v hierarchii zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

Fond v rozhodném období neoceňoval žádné finančních instrumenty reálnou hodnotou v úrovni 3.

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

K 31.12.2025 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

6. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.




Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Účetní závěrka sestavena dne: 28. dubna 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Tereza Schnurpfeil 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Lucie Simpartlová 
		tel.: 723 146 400	tel.: 734 798 377

IX. Údaje a skutečnosti o Podfondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Podfondu v účetním období

Investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování po celé účetní období.

b) Údaje o celkovém počtu investičních akcií vydaných Podfondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období

Celkový počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2025 činil 413 175 727 kusů, přičemž veškeré emitované investiční akcie byly investiční akcie třídy CZK.

c) Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených v účetním období

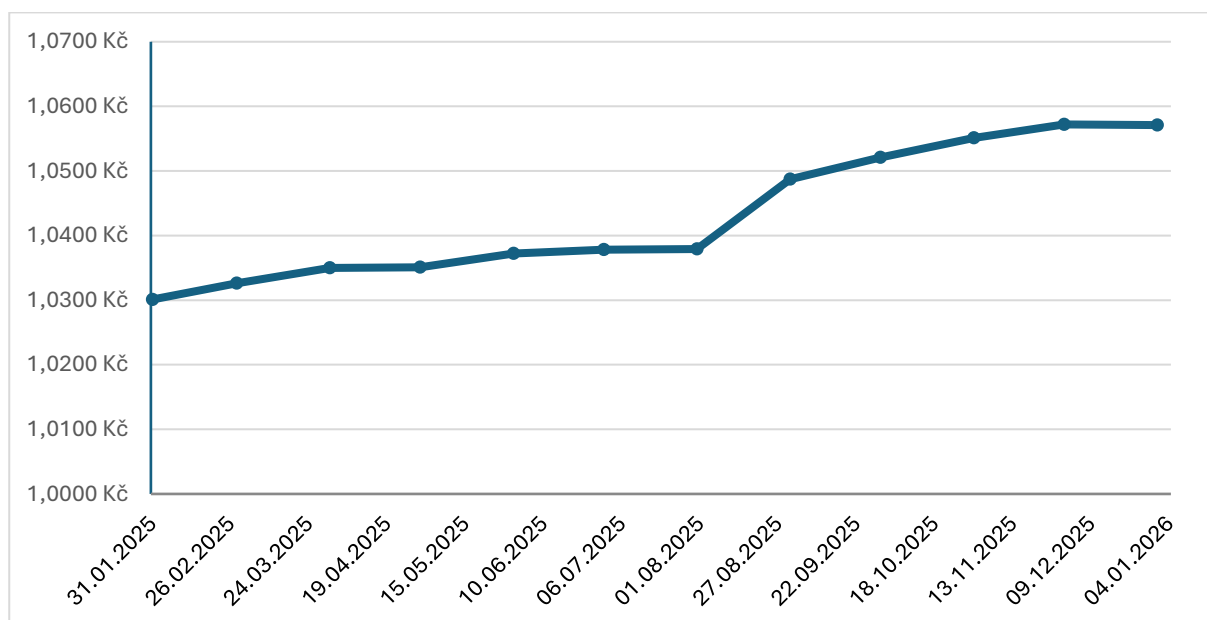
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2025 činil 8 364 029 kusů, přičemž veškeré emitované investiční akcie byly investiční akcie třídy CZK.

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2025 činil 49 759 kusů.

d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2025 činila 1,0571 Kč (třída CZK).

Vývoj hodnoty investiční akcie třídy CZK v rozhodném období v grafické podobě



e) Údaje o vývoji aktiv Podfondu a skladbě a změnách skladby majetku tohoto Podfondu

	Stav k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	241 972	467 124
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	202 396	200 146
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	22 396	31 010
Ostatní pohledávky	180 000	169 136
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 808
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	0	2 808
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	39 575	264 158
Ostatní aktiva	0	12
Náklady a příjmy příštích období	0	0

f) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období

Období k:	Hodnota fondového kapitálu	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii
31. 12. 2023	- Kč	- Kč
31. 12. 2024	220 022 125,24 Kč	1,0097 Kč
31. 12. 2025	436 760 861,75 Kč	1,0571 Kč

g) Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu pouze deriváty ve formě měnových forwardů, zajišťujících měnová rizika.

Období k:	Smluvní diskontovaná hodnota (tis. Kč)	Kladná reálná hodnota (tis. Kč)	Záporná reálná hodnota (tis. Kč)
31.12.2025	0	0	0

h) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu rozhodného období proběhla pravidelná aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a Fondu a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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

ambeat care

nemovitostní fond

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	20 214 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	15
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

j) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	13 064

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

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

l) Údaje o každé osobě provádějící správu majetku Podfondu (portfolio manažer) v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a kvalifikace

Majetek v Podfondu po celé rozhodné období obhospodařovali následující portfolio manažeři:

Ing. Ivo Foltýn, MBA

Ivo Foltýn je absolvent VUT Brno (strojní inženýr), VŠE Praha (inženýr ekonomie) a University of Chicago (studium MBA). V oblasti investičních a penzijních fondů pohybuje od roku 1994, kdy začínal jako analytik v PPF investiční společnosti a.s. Za svou 30 letou kariéru byl mimo jiné předsedou dozorčí rady ČP Invest investiční společnost a.s. (nyní Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.), deset let řídil z pozice předsedy představenstva Penzijní fond České pojišťovny a.s. (dnes Generali Penzijní společnost a.s.) a spolu se svým týmem z něj vybudoval největší penzijní fond v ČR, v České pojišťovně řídil životní pojištění a odpovídal i za soukromé zdravotní pojištění. Podílel se na založení, či se účastnil na řízení fondů či pojišťoven v Rusku, Rumunsku, Slovensku, Ukrajině, Kazachstánu, atd. Z pozice EXCO Member v rámci Generali PPF Holdingu B.V. (nyní Generali CEE Holding B.V.) odpovídal za řízení aktivit skupiny na území bývalých zemí SNS, za zdravotní pojištění a za všechny penzijní fondy v regionu střední a východní Evropy ve skupině. Po odchodu ze skupiny PPF od roku 2009 buduje skupinu Ambeat.

Ing. Ondřej Slezáček, CFA

Ondřej Slezáček vystudoval Univerzitu Palackého v Olomouci a Finanční inženýrství na VŠE v Praze. V roce 2022 získal prestižní titul CFA (Chartered Financial Analyst, udělovaný CFA Institutem, sídlícím v USA). Na finančních trzích se pohybuje již od roku 2018. V letech 2018 až do srpna 2022 pracoval v Partners investiční společnost, a.s. jako risk manažer. V září 2022 se přesunul na pozici portfolio manažera.

Ing. Karel Sommer

Karel Sommer má mnohaleté zkušenosti s oceňováním, akvizicemi a správou nemovitostí. Od roku 2020 působí jako projektový manažer a od roku 2021 jako člen představenstva v developerské společnosti, kde se specializuje na vyhledávání a realizace akvizic nemovitostí v oblasti sociální péče a zajišťuje i oceňování těchto akvizic. V letech 2018 až 2020 jako ředitel nově zaváděné pražské realitní kanceláře odpovídal mj. za procesy oceňování nemovitostí pro zájemce o jejich koupi a pro dědické a daňové účely. Před tím čtyři roky zastával pozici ředitele společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., kde odpovídal mimo jiné za investiční činnost související s bytovým fondem na Praze 3, předběžné oceňování bytových jednotek pro privatizaci i za správu cca 9500 bytových jednotek, 150 domů a dalšího příslušenství. Ve vedení společnosti provádějících akviziční a investiční činnost v oblasti nemovitostí působil už od roku 1991. V letech 2016 až 2018 absolvoval specializační studium „Oceňování nemovitostí na tržím principu a dle cenových předpisů“ na Vysoké škole realitní, Institutu Franka Dysona. Titul inženýr získal v roce 1986 na VUT v Brně, v oboru pozemní stavitelství.

Dagmar Prajzlerová, MBA

Oceňováním nemovitostí se zabývá přes patnáct let. Jako samostatný podnikatel se této činnosti věnuje od roku 2009. Má také bohaté zkušenosti z odvětví hypoték a bankovního sektoru. V letech 2004 až 2009 působila jako Risk & Operations Director společnosti Credoma, a.s., kde mimo jiné řídila interní týmy odpovědné za posuzování, čerpání a správu hypoték a odpovídala za kvalitu nemovitostních zástav. S obdobným zaměřením pracovala postupně také ve třech předních českých bankách. Na vysoké škole Ambis absolvovala studijní programy celoživotního vzdělávání Stavební minimum (2023) a Oceňování nemovitého majetku (2009). Titul MBA jí vydala Nottingham University v roce 2006.

Ing. Vojtěch Vašíček

V současné době působí ve vedoucí pozici správy majetku, kde se mimo jiné věnuje oceňování hodnoty nájmu. Před tím se více než rok zabýval kontrolou znaleckých posudků v oblasti oceňování nemovitostí. Má více než deset let zkušeností s přípravou pozemních staveb a vedením stavebních a rekonstrukčních prací či projektováním a rozpočtováním. V letech 2016 až 2018 absolvoval specializační studium „Oceňování nemovitostí na tržím principu a dle cenových předpisů“ na Vysoké škole realitní, Institutu Franka Dysona. Titul inženýr získal v roce 2009 na Fakultě stavební ČVUT.

m) Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého rozhodného období společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

n) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování

Depozitář pověřil k úschově nebo jinému opatrování zahraničních investičních nástrojů, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, Bank Pekao, 31 Zwirki I Wigury Street, 02-091 Warsaw, Polsko a banky z bankovní skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká národní banka, Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost depozitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Podfondu.

o) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala

Pro Podfond nevykonávala v rozhodném období žádná osoba činnost hlavního podpůrce.

p) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2025), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název aktiva	ISIN	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Počet jednotek
Ambeat Real Estate 15 s.r.o	n/a	210 631	217 929	n/a
DD PROPERTY, s.r.o.	n/a	39 951	46 229	n/a
Termínovaný vklad v CZK	n/a	169 131	169 136	n/a
Běžný účet v CZK	n/a	29 706	29 706	n/a

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

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Podfondu.

r) Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii

Podfond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Podfondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfondu.

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

Úplata určená Investiční společnosti (obhospodařovateli) za obhospodařování majetku Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Ambeat Care	CZ0008052677	3 600

Úplata za pověření výkonem činností, které zahrnuje administrace Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Ambeat Care	CZ0008052677	180

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Ambeat Care	CZ0008052677	581

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Ambeat Care	CZ0008052677	114

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Ambeat Care	CZ0008052677	221

t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2025 byly v majetku Podfondu dvě nemovitosti ve dvou nemovitostních společnostech, přičemž se jednalo o nemovitosti určené pro sociální služby (domov pro seniory a nemocnici následné péče).

Aktiva

Domov se zvláštním režimem Nové Strašecí

Domov se zvláštním režimem Nové Strašecí je v majetku Podfondu od října 2024. prostřednictvím 100% podílu ve DD Property, s.r.o., se sídlem Dukelská 1142, 271 01 Nové Strašecí, IČ: 241 76 320, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 185754.

Domov se zvláštním režimem se nachází v katastrálním území Nové Strašecí na adrese Křivoklátská 417, 271 01 Nové Strašecí. Domov nabízí 50 lůžkových míst pro ubytování seniorů. Držitelem oprávnění k provozování pobytových sociálních služeb je ALMA MATER, o.p.s., IČO 02320690, se sídlem Dukelská 1142, 271 01 Nové Strašecí, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. O1257.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost DD Property, s.r.o., se sídlem Dukelská 1142, 271 01 Nové Strašecí, IČ: 241 76 320, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 185754.

Nemocnice následné péče v Podbořanech

Nemocnice následné péče v Podbořanech je v majetku Podfondu od června 2025. prostřednictvím 100% podílu ve Ambeat Real Estate 15 s.r.o, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 199 45 035, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 394305.

Nemocnice následné péče se nachází v katastrálním území Podbořany na adrese Valovská 252, 441 01 Podbořany. Nemocnice disponuje 97 zdravotními lůžky a 56 lůžky sociálními, přičemž se zaměřuje na následnou, ošetrovatelskou a sociální péči. Držitelem oprávnění k provozování pobytových sociálních služeb je AHC Centrum následné péče Podbořany s.r.o., IČO 499 04 035, se sídlem Valovská 252, 441 01 Podbořany, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka C 6126.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Ambeat Real Estate 15 s.r.o, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 199 45 035, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 394305.

u) Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu, 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 Podfondu

Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

Řízení rizik je zabezpečováno prostřednictvím úseku Risk Managementu Investiční společnosti, který tuto činnost vykonává pro Fond na základě smlouvy o svěřeni činností. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Podfondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Podfond je při své činnosti vystaven několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu.

Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu

Využití pákového efektu není povoleno. Podfond investuje především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Podfondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, riziko tržní, kdy se cena podkladového instrumentu bude vyvíjet opačným směrem a riziko měnové, které souvisí s případným nepříznivým vývojem podkladového kurzu.

Rizika související s deriváty

Fond je oprávněn sjednávat deriváty (včetně OTC finančních derivátů), avšak výhradně v souladu s podmínkami stanovenými statutem Fondu a Podfondu.

Celková expozice se pro účely Podfondu vypočítá standardní závazkovou metodou a metodou hodnoty v riziku.

Investiční společnost s dvoutýdenní frekvencí počítá expozici Podfondu vůči riziku metodou hrubé hodnoty aktiv i závazkovou metodou v souladu s čl. 7-8 Nařízení 231/2013. Vzhledem k tomu, že Podfond využívá derivátové kontrakty především pro zajištění měnového rizika držených pozic, není stanoven absolutní limit na celkovou expozici.

Hodnota zajištění se musí řídit statutem Fondu a Podfondu. Fond pro OTC deriváty může využívat způsobilé protistrany dle podmínek stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Fond ve sledovaném období nevyužíval deriváty.

Výčet výše uvedených rizik nelze považovat za konečný. Potenciální investoři jsou seznamováni se skutečností, že se lze při investování setkat i s případnými dalšími riziky neočekávané povahy.

Kontrola rizik

Investiční společnost je zodpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia. V souladu s platnou legislativou provádí depozitář kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutu Fondu a Podfondu a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

Investiční společnost používá model absolutní rizikové hodnoty a výpočet probíhá za pomoci systému Bloomberg.

Celková míra podstupovaných rizik Podfondem je vyjadřována jako celková hodnota Value at Risk - VaR (celkové riziko). Výpočty jsou podrobovány zpětnému i zátěžovému testování.

X. Údaje a skutečnosti o Podfondu podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2026 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2026 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

Informace o rizicích vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Viz bod IX. písm. u) 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.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

XI. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2025

Rok 2025 potvrdil, že segment nemovitostí pro sociální služby v České republice patří mezi nejrychleji rostoucí a současně strukturálně nedostatečně saturované části realitního trhu. Vývoj byl tažen především kombinací silných demografických trendů, rostoucího zájmu investorů a postupné profesionalizace celého odvětví.

Klíčovým faktorem zůstává dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou. Česká republika se potýká s výrazným nedostatkem kapacit v pobytových zařízeních sociální péče, přičemž do roku 2040 bude potřeba přibližně 35–36 tisíc nových lůžek. Tento strukturální deficit se v roce 2025 nadále prohluboval a vedl k dlouhým čekacím lhůtám i tlaku na vznik nových projektů napříč regiony.

Na straně nabídky však výstavba nových zařízení zůstává relativně pomalá. Důvodem jsou především vysoké investiční náklady, složitá legislativa a náročnost provozu těchto zařízení. Typické investiční náklady se pohybují kolem 2,5 milionu Kč na jedno lůžko, což významně ovlivňuje ekonomiku projektů. Výsledkem je situace, kdy nová kapacita vzniká postupně a nedokáže držet krok s rostoucí poptávkou.

ambeat care

nemovitostní fond

Rok 2025 byl zároveň ve znamení výrazného růstu investičního zájmu. Segment sociálních služeb se dostává do hledáčku nejen specializovaných investorů, ale i velkých finančních skupin, pojišťoven a realitních fondů. Probíhají jak přímé akvizice existujících zařízení, tak příprava nových developerských projektů. Investice směřují v řádech miliard korun, často s cílem budovat portfolia zařízení dlouhodobé péče nebo seniorské infrastruktury.

Zároveň dochází k postupné konsolidaci trhu. Vedle menších provozovatelů stále více dominují větší institucionální hráči, kteří disponují kapitálem i know-how pro efektivní řízení zařízení. Tento trend vede k profesionalizaci sektoru a vyšším nárokům na kvalitu služeb i nemovitostního standardu.

Celkově lze rok 2025 v České republice charakterizovat jako období rostoucí investiční aktivity a potvrzení dlouhodobého potenciálu tohoto segmentu. Nemovitosti v oblasti sociálních služeb se profilují jako stabilní a perspektivní investiční třída s výrazným společenským přesahem. Klíčovou výzvou do dalších let však zůstává schopnost trhu rychleji reagovat na rostoucí poptávku a zároveň zajistit ekonomickou udržitelnost provozu jednotlivých zařízení.

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Ambeat Care podfond

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Ambeat Care podfond, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Podfond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Podfondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Partners investiční společnost, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti Partners investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky Podfondu je statutární orgán společnosti Partners investiční společnost, a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán společnosti Partners investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Podfondu 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 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky Podfondu způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Partners investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti Partners investiční společnost, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu statutárním orgánem společnosti Partners investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky Podfondu, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti Partners investiční společnost, a.s. 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.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

v tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	200 146	202 396
	<i>v tom:</i>		
	<i>a) splatné na požádání</i>	<i>31 010</i>	<i>22 396</i>
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	<i>169 136</i>	<i>180 000</i>
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	2 808	0
	<i>v tom:</i>		
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	<i>2 808</i>	<i>0</i>
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	264 158	39 576
11	Ostatní aktiva	12	0
Aktiva celkem		467 124	241 972
v tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
PASIVA			
4	Ostatní pasiva	30 363	21 854
6	Rezervy (na daně)	0	96
	Cizí zdroje celkem	30 363	21 950
9	Emisní ážio	7 183	302
12	Kapitálové fondy	413 176	217 904
13	Oceňovací rozdíly	13 576	0
	<i>c) z přepočtu účastí</i>	<i>13 576</i>	<i>0</i>
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 816	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	1 010	1 816
	Vlastní kapitál celkem	436 761	220 022
Pasiva celkem		467 124	241 972

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
K 31. PROSINCI 2025

v tis. Kč	31.prosince 2025	31. prosince 2024
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová aktiva	436 761	220 022
8 Hodnoty předané k obhospodařování	436 761	220 022
Podrozvahová pasiva	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

v tis. Kč		za období od 25. června 2024 do 31. prosince 2024
		2025
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 079
4	Výnosy z poplatků a provizí	2
5	Náklady na poplatky a provize	-1
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6
8	Ostatní provozní náklady	-311
9	Správní náklady	-4 696
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	-4 696
	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti	1 079
19	před zdaněním	1 912
23	Daň z příjmů	-69
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 010

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Ambeat Care Podfond (dále jen „Podfond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“). Podfond vznikl dne 25. června 2024 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií třídy A (ISIN: CZ0008052677) a třídy B (ISIN: zatím nebyl přidělen) dne 22. července 2024.

Informace o obhospodařovateli

V průběhu celého období vykonávala činnost obhospodařovatele Podfondu společnost Partners investiční společnost, a.s. IČ 247 16 006, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 - Chodov (dále jen „Společnost“).

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

Informace o administrátorovi

V průběhu celého rozhodného období vykonávala činnost administrátora Podfondu společnost Partners investiční společnost, a.s. IČ 247 16 006, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 - Chodov (dále jen „Společnost“).

V průběhu celého rozhodného období byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Podfondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého rozhodného období byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost Complex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČO 271 81 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Informace o depozitáři a auditorovi

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Auditorem Podfondu je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním č. 021 (dále jen „Auditor“).

Investiční strategie

Hlavním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu a/nebo v příslušných podfondech vytvořených Fondem.

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

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Znění Statutu platné k rozvahovému dni bylo schváleno představenstvem Společnosti s účinností ke dni 22. září 2025, přičemž se jednalo o přijetí změn nepodléhajících předchozímu schválení Českou národní bankou.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondu, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu.

Výše úplaty za obhospodařování majetku Podfondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společnosti z majetku Podfondu, a z podílu na zhodnocení vlastního kapitálu (výkonnostní odměna), který je dále rozveden ve Statutu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty, apod.

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

(c) Představenstvo a dozorčí rada Fondu

	Funkce	Jméno
Představenstvo	člen	Partners investiční společnost, a.s.
	při výkonu funkce zastupuje	Ivo Foltýn
	při výkonu funkce zastupuje	Lucie Simpartlová
Dozorčí rada	člen	Kamil Holánek

(d) Změny v obchodním rejstříku

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

(e) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo. Kontrolním orgánem je dozorčí rada. Fond je nesamosprávný, nevytváří tedy další vnitřní členění.

(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.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Minulé účetní období je od 25.6.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům, apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

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

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(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 datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы 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.

Všechny 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, 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.

Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu 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 Podfondu z důvodu měsíčního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akci. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Podfond dále aplikuje výjimku pro klasifikaci účasti s rozhodujícím vlivem jako oceňované ve FVOCI.

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

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

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

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

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změni 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.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(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 neoponechá 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, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou 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 neoponechá 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) 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.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(v) 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 nejlépe dostupném) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

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

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

Viz blíže bod 21 (Reálná hodnota).

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložkami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložkami zahrnuje následující:

- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii)), 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.

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazovány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(c) Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z účtů vlastního kapitálu, do zisku nebo ztráty (tj. vykázané ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. vykázano ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázané v rámci vlastního kapitálu. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v rámci vlastního kapitálu jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(d) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(e) 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.

(a) Zachycení operací v cizích měnách

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

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

(b) Majetkové cenné papíry - účasti s rozhodujícím vlivem

Majetkové cenné papíry zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.
- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky vlastní kapitál, do zisku nebo ztráty (tj. vykázány ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. není vykázáno ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázány v Čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií. Kumulativní zisky a ztráty jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Podfond vykazuje majetkové cenné papíry v rozvaze pouze v rámci položky „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Účast s rozhodujícím vlivem je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

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

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

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v reálné hodnotě.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“.

(c) 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.

(d) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Podfond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

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“. Všechny deriváty jsou sjednány za účelem zajištění, nicméně zajišťovací účetnictví není Podfondem aplikováno z důvodů administrativní náročnosti

(e) Vydané investiční akcie Podfondu

K 31.12.2025 Podfond emitoval pouze jednu třídu investiční akcií – třída A. Třída B investičních akcií nebyla k 31.12.2025 emitována

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Podfondu.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech investičních akcií ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené investiční akcie.

Kapitálové fondy

Vydané investiční akcie mají nominální hodnotu.

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných investičních akcií snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené investiční akci zpět od podílníků.

(f) Výnosy z dividend

Dividendy z majetkových cenných papírů zařazené v oceňovací kategorii FVOCI jsou vykázány v položce „Oceňovací rozdíly“ ve fondovém kapitálu, pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny).

Přijaté dividendy, které nepředstavují vrácení části nákladů, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Tyto přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

(g) 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.

(h) 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.

Ambeat Care Podfond
Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Podfond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	31 010	22 396
Termínované vklady u bank	169 136	180 000
Celkem	200 146	202 396

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a 31.12.2024 jsou oceněny v souladu s obchodním modelem ve FVTPL dle IFRS 9.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBAKOVNÍMI SUBJEKTY

c) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z úvěrů	2 808	0
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	2 808	0

d) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceňované povinně ve FVTPL dle IFRS 9, jelikož jde ve všech případech o účelové úvěry poskytnuté dceřiným společností.

,

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

e) Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za dceřinými společnostmi	31.12.2025					
	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a.	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
DD PROPERTY, s.r.o.	2 808	CZK	2 808	7,58	10	9,96
Celkem	2 808					

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje.

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond drží následující majetkové účasti.

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Účetní hodnota k 31.12.2025
K 31. prosinci 2025						
DD PROPERTY, s.r.o.	Nové Strašecí	Ubytovací služby	200	100%	100%	46 229
Ambeat Real Estate 15 s.r.o.	Praha 4	Správa vlastního majetku	10	100%	100%	217 929
Celkem						264 158

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Účetní hodnota k 31.12.2024
K 31. prosinci 2024						
DD PROPERTY, s.r.o.	Nové Strašecí	Ubytovací služby	200	100 %	100 %	39 576
Celkem						39 576

Vlastnická ani hlasovací práva ve společnostech nejsou nijak omezena.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávka za státem z titulu daní	12	0
Ostatní aktiva celkem	12	0

Ambeat Care Podfond
Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Závazky vůči akcionářům	29 706	21 761
Odměna za obhospodařování a administraci	389	0
Odměna za audit	114	57
Ostatní závazky	154	36
Ostatní pasiva celkem	30 363	21 854

Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií. Položka Ostatní závazky zahrnuje především nevyfakturované náklady za služby depozitáře a stanovení hodnoty dceřiných společností.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

9. REZERVY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	0	96
Rezervy celkem	0	96

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 17 a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Podfond nemá základní kapitál.

Fondový kapitál je tvořený k 31.12.2025 z 413 175 727 ks (2024: 217 904 338 ks) vydaných investičních akcií třídy A (CZK). Investiční třída B (EUR) nebyla k 31.12.2025 a k 31.12.2024 vydána.

Základem pro stanovení ceny investičních akcií Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu. 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 investiční akcie je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě měsíčně stanovované prodejní ceny.

Rozdíl mezi nominální hodnotou investičních akcií a cenou investičních akcií při jejich vydávání i při zpětném prodeji představuje emisní ážio.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Podfondu k 31.12.2025 činila 1,0571 Kč (2024 1,0097 Kč) a vydávání investičních akcií třídy B (EUR) nebylo k 31.12.2025 zahájeno.

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

Stav k 31. 12. 2023	0
Vydané během roku 2024	217 904 338
Odkoupené během roku 2024	0
Stav k 31. 12. 2024	217 904 338
Vydané během roku 2025	195 271 389
Odkoupené během roku 2025	0
Stav k 31. 12. 2025	413 175 727

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Změny ve vlastním kapitálu Podfondu:

<i>v tis. Kč</i>	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Ostatní položky VK náležející podílníkům	Celkem
Zůstatek k 21. červnu 2024	0	0	0	0
Vydané během roku 2024	217 904	302	0	218 206
Odkoupené během roku 2024	0	0	0	0
Zisk za účetní období	0	0	1 816	1 816
Zůstatek k 31. prosinci 2024	217 904	302	1 816	220 022
Vydané během roku 2025	195 272	6 881	0	202 153
Odkoupené během roku 2025	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	0	0	13 576	13 576
Zisk za účetní období	0	0	1 010	1 010
Zůstatek k 31. prosinci 2025	413 176	7 183	16 402	436 761

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

(a) Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o převedení zisku za rok 2024 ve výši 1 816 tis. Kč následujícím způsobem:

Zisk ve výši 1 816 tis. Kč byl převedený do Nerozděleného zisku z předchozích období.

(b) Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2025 ve výši 1 010 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 1 010 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období.

12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond předal celý svůj čistý majetek k obhospodařování Společnosti.

Ambeat Care Podfond
Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

13. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	6 072	2 223
z úvěrů	7	0
Celkem	6 079	2 223
Čistý úrokový výnos	6 079	2 223

**14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A
PROVIZE**

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2025	2024
Ostatní výnosy z poplatků	2	0
Výnosy z poplatků a provizí celkem	2	0
Ostatní poplatky	-1	0
Náklady na poplatky a provize celkem	-1	0
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	1	0

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady za obhospodařování podfondu	-3 600	0
Náklady na zhodnocení podfondu	0	0
Náklady na administraci	-180	0
Náklady depozitáři	-581	-109
Náklady na audit	-114	-159
Ostatní služby	-221	-44
Správní náklady celkem	-4 696	-312

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování činil ve sledovaném období 1 % p.a. z fondového kapitálu. Poplatek Depozitáři je kalkulovaný za období 2025 pevnou měsíční částkou 01-03/2025 36 tis.Kč, 04-09/2025 48 tis. Kč a od 1.10.2025 61 tis. Kč včetně DPH.

16. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika	
	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 079	2223
Výnosy z poplatků a provizí	2	1
Náklady na poplatky a provize	-1	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-311	0
Ostatní správní náklady	6	0
Správní náklady	-4 696	-312
Celkem	1 079	1 912

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	69	96
Daň splatná za minulá účetní období	0	0
Celkem	69	96

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 079	1 912
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	311	0
Mezisoučet	1 390	1 912
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	69	96
Daň minulého období	0	0
Celkem	69	96

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na daň z příjmu	-69	-96
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	81	0
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	12	-96

O odložené dani Podfond neúčtuje.

18. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry dceřiným společnostem	2 808	0
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	264 158	0
Ostatní aktiva	0	0
Závazky		
Závazky ke Společnosti z úplaty obhospodařovateli	371	0
Závazky ke Společnosti z úplaty za administraci Podfondu	19	0
Závazky vůči držitelům investičních akcií	29 706	0

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem	7	0
Náklady		
Úplata Společnosti za obhospodařování Podfondu	3 600	0
Úplata Společnosti za administraci Podfondu	180	0

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

V průběhu celého období vykonávala činnost obhospodařovatele a administrátora Podfondu společnost Partners investiční společnost, a.s. („Společnost“).

19. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31.prosinec 2025	Povinně ve	FVOCI -	Celkem
<i>v tis. Kč</i>	FVTPL	majetkové nástroje	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	200 146	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 808	0	2 808
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	264 158	264 158
Ostatní aktiva	12	0	12
Finanční aktiva celkem	202 966	264 158	467 124

31.prosinec 2025	ve FVTPL	FVOCI -	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		majetkové nástroje	
Ostatní pasiva	30 363	0	30 363
Finanční závazky celkem	30 363	0	30 363

31. prosince 2024	Povinně ve	FVOCI -	Celkem
<i>v tis. Kč</i>	FVTPL	majetkové nástroje	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	202 396	0	202 396
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	39 575	39 575
Finanční aktiva celkem	202 396	39 575	241 972

31. prosince 2024	ve FVTPL	FVOCI -	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		majetkové nástroje	
Ostatní pasiva	21 854	0	21 854
Finanční závazky celkem	21 854	0	21 854

20. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucím z finančních nástrojů:

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

Uvedená rizika jsou Společností efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Společnost vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

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

2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi do dluhových cenných papírů, termínovaných vkladů či poskytnutých úvěrů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Podfondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Schvalování limitů na maximální výši expozice risk manažerem v rámci pořízení dluhových cenných papírů;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví;

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

- Kontrola dodržování stanovených limitů expozic. Pravidelný monitoring ohledně úvěrové kvality portfolia je prováděn risk manažerem, který může požadovat vhodná nápravná opatření.

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může účetní jednotce vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši. Společnost pro řízení rizika vypořádání využívá limit na maximální expozici vůči jednotlivým protistranám u nevypořádaných transakcí.

Účetní jednotka 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.

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Podfond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých má účast ve výši 100 %. Úvěrová kvalita jednotlivých úvěrů je pravidelně monitorována.

Dluhové cenné papíry

Podfond, dle svého statutu může v omezené míře investovat do dluhových cenných papírů, a to jak v investičním, tak neinvestičním stupni.

K 31. prosinci 2025 Podfond neinvestoval do dluhových cenných papírů.

Ostatní aktiva – deriváty

Úvěrové riziko u derivátů považuje Společnost za nemateriální, jelikož kladné reálné hodnoty jsou efektivně kryty kolaterálem a společnost má zaveden systém limitů na maximální úvěrovou expozici plynoucí z finančních derivátů.

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence investic do dluhových nástrojů a termínovaných vkladů s ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka/protistrany dostát svým závazkům. Díky dostatečné diverzifikaci, která je nedílnou součástí celého investičního procesu, a nastavenému systému investičních limitů neměla k datu sestavení účetní závěrky účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Koncentrace dle sektorů

31. 12. 2025	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	200 146	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 808	2 808
Celkem	200 146	2 808	202 954

31. 12. 2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	202 396	0	202 396
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Celkem	202 396	0	202 396

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31. 12. 2025	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	200 146	0	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 808	0	0	2 808
Celkem	202 954	0	0	202 954

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	202 396	0	0	202 396
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0
Celkem	202 396	0	0	202 396

(iv) Zajištění

Podfond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků. Podfond neuzavírá reverzní repo transakce.

Deriváty

Derivátové transakce jsou transakce uzavírané mimo burzovně (OTC) na základě patřičné smluvní dokumentace nebo rámcové smlouvy ČBA o obchodování na finančním trhu nebo ISDA smluv (International Swaps and Derivatives Association master agreements). Na základě těchto smluv, v případě úvěrového selhání protistrany, dochází k ukončení všech transakcí s touto protistranou a je stanovena pouze jedna výsledná částka, která se následně vypořádává.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Podfond rovněž aplikuje dodatečné zajišťovací dohody (Credit support Anex), které požadují, aby Podfond anebo protistrana transakce poskytly zajištění z důvodu zmírnění úvěrových rizik. Toto dodatečné zajištění je vypořádáváno na pravidelné bázi.

Repo operace

Podfond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

Podfond nemá uzavřeny rámcové smlouvy o započtení na položky aktiv a pasiv, které nejsou ve výkazu o finanční pozici započteny.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

3. Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity zahrnuje, jak riziko dostat závazkům Podfondu při žádostech o zpětný odkup, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond vykazuje na straně závazků investice přijaté od individuálních a institucionálních investorů a jiných třetích stran.

Podfond investuje zejména do nemovitostních společností, a to kombinací přímé účasti a úvěrového financování. Investice do nemovitostních společností jsou považovány za méně likvidní. Podfond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostat svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic.

Podfond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků účastníků. Podfond dále drží, jako součást své strategie řízení rizika likvidity, část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako hotovost, krátkodobé termínované vklady a cenné papíry s vysokou mírou likvidity. V neposlední řadě je na pravidelné bázi prováděno stresové testování likvidity Podfondu za účelem prověření připravenosti Podfondu čelit extrémnímu odlivu peněžních prostředků z Podfondu při snížené likviditě držených aktiv.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby. Finanční aktiva a závazky, které nemají specifikovanou smluvní splatnost (např. účastí s rozhodujícím vlivem), nejsou v tabulce zahrnuty:

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	200 146	200 578	31 010	169 568	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 808	6 038	0	0	0	0	6 038
Celkem nederivátová aktiva	202 954	206 616	31 010	169 568	0	0	6 038
Derivátová aktiva							
Celkem derivátová aktiva	0	0	0	0	0	0	0
FINAČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	30 363	30 364	30 363	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	30 363	30 363	30 363	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Celkem derivátové závazky	0	0	0	0	0	0	0

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	202 396	202 630	202 630	0	0	0	0
Celkem nederivátová aktiva	202 396	202 630	202 630	0	0	0	0
Derivátová aktiva							
Celkem derivátová aktiva	0	0	0	0	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	21 854	21 854	21 854	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	21 854	21 854	21 854	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Celkem derivátové závazky	0	0	0	0	0	0	0

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	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . 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.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozií, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívejší okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívejšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(iii) Zbytková doba splatnosti

Zbytková doba splatnosti						
k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	200 146	0	0	0	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 808	0	2 808
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	264 158	264 158
Ostatní aktiva	0	12	0	0	0	12
Celkem aktiva	200 146	12	0	2 808	264 158	467 124
Vlastní kapitál	0	0	0	436 761	0	436 761
Ostatní pasiva	30 363	0	0	0	0	30 363
Celkem závazky	30 363	0	0	436 761	0	467 124
Gap	169 783	12	0	-433 953	264 158	0
Kumulativní gap	169 783	169 795	169 795	-264 158	0	0

Zbytková doba splatnosti						
k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	202 396	0	0	0	0	202 396
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	39 576	39 576
Celkem aktiva	202 396	0	0	0	39 576	241 972
Vlastní kapitál	0	0	0	220 022	0	220 022
Ostatní pasiva	21 854	0	0	0	0	21 854
Rezervy	96	0	0	0	0	96
Celkem závazky	21 950	0	0	220 022	0	241 972
Gap	180 446	0	0	-220 022	39 576	0
Kumulativní gap	180 446	180 446	180 446	-39 576	0	0

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.

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek účasti s podstatným vlivem, který představuje instrumenty bez definitivního data splatnosti. U instrumentů s definitivní splatností je zařazení do časové koše prováděno na bázi zbytkového času do splatnosti daného instrumentu.

Podfond řídí riziko likvidity především integrovaně (ALM přístup), kdy je brána v potaz jak struktura a očekávaný vývoj na straně pasiv Podfondu, tak likvidita jednotlivých investičních instrumentů na straně aktiv. V rámci provádění likvidního stresování Fondu je likvidita aktiv měřena na základě High-quality liquid assets (HQLA) matice:

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Celková likvidní aktiva	182 317	112 396
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	41,74 %	51,08 %

4. 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. Účetní jednotka řídí všechna níže zmíněná rizika zejm. na základě proprietárního modelu hodnoty v riziku (VaR).

(i) Úrokové riziko

Podfond 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.

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. Úrokově citlivá aktiva Fondu jsou řízena tak, aby docházel k maximalizaci jejich reálné hodnoty. Fond nemá omezenou modifikovanou duraci. Úroková expozice je řízena zejména vzhledem k očekávanému vývoji na finančních trzích v souladu s investiční strategií Fondu.

Podfond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Fondu.

Úroková pozice je monitorována na denní bázi Risk manažerem. Pro monitorování úrokové pozice je využíván ukazatel modifikované durace portfolia a model hodnoty v riziku (VaR).

Podfond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Podfondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a nominální (pomyslná) hodnota úrokových derivátů je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností mohou být 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 totožná s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	200 146	0	0	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 808	2 808
Celkem úrokově citlivá aktiva	200 146	0	0	2 808	202 954
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	200 146	0	0	2 808	202 954
Kumulativní gap	200 146	200 146	200 146	202 954	0

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	202 396	0	0	0	202 396
Celkem úrokově citlivá aktiva	202 396	0	0	0	202 949
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	202 396	0	0	0	202 949
Kumulativní gap	202 396	202 396	202 396	202 396	0

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka aktivně řídí měnové riziko v souladu se Statutem Podfondu. Měnové riziko je Risk manažerem měřeno na základě modelu hodnoty v riziku (VaR). Měnová expozice je součástí investiční strategie Podfondu a jeho taktické alokace v závislosti na očekávaném vývoji na finančních trzích.

Pro efektivní řízení měnového rizika účetní jednotka využívá měnové deriváty (FX Swap, FX Forward).

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	200 146	0	200 146
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 808	0	2 808
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	264 158	0	264 158
Ostatní aktiva	0	0	12	0	12
Celkem	0	0	467 124	0	467 124
Ostatní pasiva	0	0	30 363	0	30 363
Vlastní kapitál	0	0	436 761	0	436 761
Celkem	0	0	467 124	0	467 124
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	0	0	0
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	0	0	0	0	0
Čistá devizová pozice	0	0	0	0	0

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	202 396	0	202 396
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	39 576	0	39 576
Celkem	0	0	241 972	0	241 972
Ostatní pasiva	0	0	21 854	0	21 854
Rezervy	0	0	96	0	96
Vlastní kapitál	0	0	220 022	0	220 022
Celkem	0	0	467 972	0	467 972

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	0	0	0
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	0	0	0	0	0
Čistá devizová pozice	0	0	0	0	0

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

Tržní rizika plynoucí z investičních aktivit (investičního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Podfond stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potenciálního vývoje finančních trhů. Je využíván proprietární model společnosti Bloomberg. Value at Risk je měřeno na bázi měsíčního intervalu držby a úrovni spolehlivosti 99 %. Výsledky modelu jsou pravidelně statisticky 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.

v % z čisté hodnoty aktiv	k 31. 12.	roční průměr
VaR 2024	0,00	0,00
VaR 2024	0,05	0,21

Limity pro řízení tržního rizika

Limity pro tržní rizika jsou aktuálně stanoveny na základě statutárních a zákonných podmínek, interní limity pro tržní rizika nejsou stanoveny, avšak Úsek řízení rizik může v závislosti na tržní situaci či jiných faktorech navrhnout aktivaci interních limitů.

Veškeré případné limity pro řízení tržních rizik nad rámec limitů statutárních a zákonných jsou navrhovány ve spolupráci Úseku řízení rizik a Úseku portfolio managementu. Schválení interních limitů předchází projednání v rámci investičního výboru Společnosti a podléhá schvalování představenstva Společnosti.

(iv) Stresové testování

Účetní jednotka provádí v souladu s legislativními požadavky stresové testování úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a modeluje jejich dopad na čistou hodnotu aktiv účetní jednotky. Společnost pro tento typ stresového testování využívá proprietární model společnosti Bloomberg. Stresové testování likvidity probíhá na základě interního modelu navrženého dle relevantních regulatorních požadavků a metodik. Použité modely stresového testování jsou pravidelně revidovány pro aktuálnost vstupních parametrů. Účetní jednotka nemá stanoveny limity na tyto stresové scénáře, avšak o jejich výsledcích je dotčené Úseky pravidelně informovány.

5. Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podfondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depozitářem a ostatní custody služby).

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností obhospodařování majetku Podfondu a jsou Společností řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulátorními požadavky.

21. REÁLNÁ HODNOTA

1. 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),
- měnové kurzy.

2. Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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

3. Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

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

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

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:

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	200 146	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 808
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	264 158
Ostatní finanční aktiva	0	12	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	30 363	0

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	202 396	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	39 576
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	21 854	0

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

1. Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

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

2. Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

V případě vkladů na běžných účtech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Termínované vklady jsou oceňovány modelem diskontovaných peněžních toků a jejich reálná hodnota je v hierarchii zařazena do úrovně 2.

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

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

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty – FX forwardy

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

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

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

Podfond pro taková pasiva očekává, že jejich reálná hodnota se bude blížit jejich naběhlé hodnotě vzhledem ke krátké době splatnosti a vysoké úvěrové kvalitě protistran. (úroveň 2).

3. Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond drží majetkové účasti ve společnostech provozujících nemovitosti sloužící jako provozovny dlouhodobé péče o seniory a další osoby s omezenou soběstačností v celkové hodnotě 264 158 tis. Kč. K 31.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

12. 2025 Podfond při odhadu jejich reálné hodnoty použil významné nepozorovatelné vstupy, neboť držené nemovitosti jsou obchodovány jen zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec.

Podfond k odvození reálné hodnoty majtkových účastí použil majtkovou metodou na principu reálných hodnot. Při užití této metody dochází k přecenění jednotlivých položek majtku a závazků na tržní úroveň a výsledná hodnota je dána součtem hodnoty majtku snížené o závazky (Net Asset Value nebo NAV). Hodnota nemovitosti jakožto klíčové položky majtku byla stanovena na základě znaleckého posudku výnosovou metodou ocenění.

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Mezi klíčové vnější faktory (použité nepozorovatelné vstupy) patří diskontní a kapitalizační míra, zejména jejich rizikové přírážky, jež byly použité při diskontování očekávaných budoucích cashflow plynoucích z držby dané nemovitosti.

Při stanovení reálné hodnoty nemovitostí byla použita diskontní míra 6,13 % a kapitalizační míra dle typu nemovitosti od 6,88 % do 6,92 %.

(tis. Kč)	Změna diskontní míry – změna NAV		
	-0,50 %	výchozí hodnota	+0,5 %
Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem	+9 539	264 158	-8 678

(tis. Kč)	Změna kapitalizační míry – změna NAV		
	-0,50 %	výchozí hodnota	+0,5 %
Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem	+17 973	264 158	-15 157

Výše uvedená tabulka uvádí citlivost majtkových účastí na významné nepozorovatelné vstupy ocenění v případě, kdy by změna jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, odrážející možné alternativní předpoklady, významně změnila reálnou hodnotu investic v úrovni 3, s přímým dopadem do výše vlastního kapitálu. Za tímto účelem byla posouzena významnost z hlediska zisku nebo ztráty a čistých aktiv.

Hodnota účastí s rozhodujícím vlivem je závislá na výši diskontní a kapitalizační míry. Jejich nárůst by vedl ke snížení hodnoty účasti a naopak.

Výše diskontní a kapitalizační míry je provázaná, nárůst jedné by vedl k nárůstu druhé a naopak.

Mezi nepozorovatelnými vstupy použitými pro ocenění investic úrovně 3 nebyl identifikován žádný další vzájemný vztah.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Vnitroskupinové úvěry jsou nastaveny tak, že kdykoli dojde ke změně tržních parametrů (ať již na straně referenční míry, nebo na straně kreditní přírážky), dojde automaticky k promítnutí této skutečnosti do výše úrokové sazby úvěrů. Tím je zajištěno, že se úvěry vždy resetují na tržní úroveň – citlivost na změny nepozorovatelných vstupů je tak pro tyto úvěry vyhodnocena jako nevýznamná.

4. Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

2025	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
v tis. Kč			
Zůstatek k 31.12.2024	39 576	0	39 576

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	8	8
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	13 576	0	13 576
Přírůstky	252 507	2 800	255 307
Úbytky	-41 500	0	-41 500
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	264 158	2 808	266 966

2024 v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Stav k 25. 06. 2024	0	0
Přírůstky	39 576	39 576
Převod do úrovně 3	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	39 576	39 576

5. Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 Podfond neneviduje žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

Ambeat Care Podfond

Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce



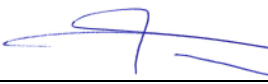
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

22. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Podfondu nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Účetní závěrka sestavena dne: 28. dubna 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Tereza Schnurpfeil  tel.: 723 146 400	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Lucie Simpartlová  tel.: 734 798 377
---	---	--	---