

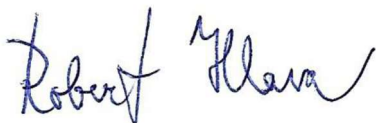
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu AMBEAT INVEST SICAV a.s.

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu
AMBEAT INVEST SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu AMBEAT INVEST SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

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 (materiální) 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 Fondu a to, zda s ohledem na nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat.



Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 22.4.2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI**Základní údaje o Společnosti**

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

IČO: 090 49 941

Sídlo: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 25. února 2020.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. března 2020. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 2. března 2020.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

LEI Společnosti

315700WCEFZ3YQUDVX40

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 2 500 000,- Kč.

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	250
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen představenstva Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020
(do 21. června 2022 jako Jediný člen správní rady)

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Radek Peřina	Den vzniku členství: 12. června 2025
Člen dozorčí rady	Magdaléna Foltýnová	Den vzniku členství: 12. června 2025

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

Základní údaje o Společnosti

AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. března 2020. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 2. března 2020.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond AMBEAT I. Realitní podfond, a podfond AMBEAT II. Realitní podfond.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do podílů na obchodních společnostech a poskytování zápůjček či nabývání dluhopisů. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily ostatní provozní výnosy ve výši 1 022 tis. Kč, správní náklady ve výši 703 tis. Kč a náklady na poplatky a provize ve výši 13 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Výsledky hospodaření Společnosti byly ověřeny auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 2 112 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 1 705 tis. Kč a Náklady a příjmy příštích období ve výši 407 tis. Kč.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 2 112 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 53 tis. Kč, splaceným základním kapitálem ve výši 2 500 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 50 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši 797 tis. Kč, a ziskem za účetní období ve výši 306 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk ve výši 306 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize, ostatní provozní výnosy a správní náklady.

Výhled pro rok 2026

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2026 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

Údaje o ovládnání

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO: 090 49 941, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou touto právnickou osobou:

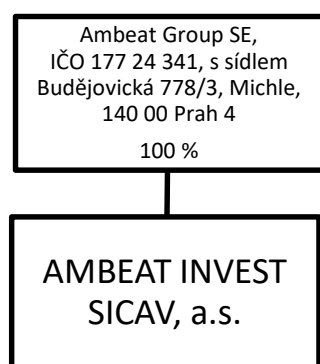
Ambeat Group SE, IČO 177 24 341, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, která upsala 250 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, (dále jen „**Ovládající osoba**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládající osobou

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládající osobou.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Přehled jednání

V roce 2025 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládající osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou nevyplynou žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, představenstvu, jehož jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

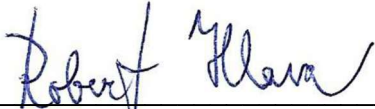
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 31. března 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2026 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výročních zprávách podfondů.

Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě každého podfondu.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého deponitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsem uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Společnost nevydává investiční akcie jinak než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Společnosti.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

fondů, jsou níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

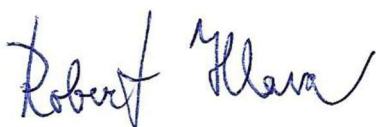
Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jež je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO 09049941,

se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31.12.2025

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	1 705	1 375
v tom a) splatné na požádání		1 705	1 375
Náklady a příjmy příštích období	5	407	418
Aktiva celkem		2 112	1 793

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	6	53	40
Vlastní kapitál		2 059	1 753
Základní kapitál	7	2 500	2 500
Kapitálové fondy	8	50	50
Neuhrazená ztráta z předchozích období	9	-797	-1 406
Zisk /ztráta za účetní období	10	306	609
Pasiva celkem		2 112	1 793

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	2 112	1 793

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2025

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Náklady na poplatky a provize	12	13	11
Ostatní provozní výnosy	13	1 022	1 027
Správní náklady	14	703	407
v tom náklady na zaměstnance			
a) mzdy		480	304
b) sociální a zdravotní pojištění		162	103
ostatní správní náklady		61	0
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		306	609
Daň z příjmů	15	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		306	609

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31.12.2025

V tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	2 500	50	- 1 284	-123	1 143
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	609	609
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát	0	0	-123	123	0
Zůstatek k 31.12.2024	2 500	50	-1 406	609	1 753
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	306	306
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát	0	0	609	-609	0
Zůstatek k 31.12.2025	2 500	50	-797	306	2 059

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika Fondu

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO 090 49 941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25202 dne 17. března 2020.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Fond v roce 2020 vytvořil podfondy s názvem AMBEAT I. Realitní podfond, AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfondy**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 2 500 000,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „**Depozitář**“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.

Investiční strategií Fondu, resp. jeho jednotlivých podfondů je investovat zejména do obchodních společností, jejichž aktiva spočívají převážně v nemovitých věcech a poskytování finančních prostředků formou poskytování úvěrů, zápůjček nebo nabýváním dluhopisů.

Fond jako takový neprovádí investiční činnost, ta je prováděna v rámci Podfondů, které mají vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu jednotlivého Podfondu.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a 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 (dále jen „vyhláška“)

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 01.01.2025 – 31.12.2025.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Fond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Náklady a příjmy příštích období

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladateli Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

(e) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(f) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**
 - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

(g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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.

(h) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(i) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(j) Výnosy

Ostatní provozní výnosy tvoří neinvestiční příplatek od Podfondů sloužící k zajištění provozu Fondu. Výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí.

(k) Následné události

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

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

(l) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod

(m) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Fondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Fond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Fond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty bank	1 705	1 375
Celkem	1 705	1 375

Běžný účet je veden u České spořitelny, a.s., a je splatný na požádání.

5 Náklady a příjmy příštích období

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příjmy příštích období	407	418
Celkem	407	418

Příjmy příštích období k 31.12.2025 tvoří neinvestiční příspěvek od podfondu AMBEAT I. Realitní podfond ve výši 350 tis. Kč vypočtený za rok 2025 (k 31.12.2024 ve výši 360 tis. Kč) a neinvestiční příspěvek od podfondu AMBEAT II. Realitní podfond ve výši 57 tis. Kč vypočtený za prosinec 2025 (k 31.12.2024 ve výši 58 tis. Kč).

6 Ostatní pasiva

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z pracovněprávních vztahů	53	40
Celkem	53	40

7 Základní kapitál

V tis. Kč		31. prosince 2024	31. prosince 2024
<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	250	2 500	2 500
Celkem			2 500

Fond má základní kapitál ve výši 2 500 000 Kč, za které byl vydán počet 250 kusů kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie).

8 Kapitálové fondy

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příplatek mimo základní kapitál	50	50
Celkem	50	50

Jediný akcionář poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

9 Neuhrazená ztráta z předchozích období

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Neuhrazená ztráta z předchozích období	-797	-1 406
Celkem	-797	-1 406

Zisk za rok 2024 ve výši 609 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady použit na úhradu ztráty z minulých let.

10 Zisk za účetní období

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk za účetní období	306	609
Celkem	306	609

11 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 2 112 tis. Kč k 31.12. 2025 (31. 12. 2024: 1 793 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

12 Náklady na poplatky a provize

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatky za správu účtů	12	11
Ostatní poplatky	1	0
Celkem náklady	13	11

13 Ostatní provozní výnosy

V tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Neinvestiční příplatek AMBEAT II. Realitní podfond	672	667
Neinvestiční příplatek AMBEAT I. Realitní podfond	350	360
Celkem náklady	1 022	1 027

Neinvestiční příplatek od Podfondů slouží k zajištění provozu Fondu a je počítán jako 0,1 % p. a. z celkových aktiv příslušného Podfondu.

14 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Náklady na zaměstnance	642	407
a) mzdy	480	304
b) sociální a zdravotní pojištění	162	103
Ostatní správní náklady	61	0
Celkem	703	407

K 31.12.2025 Fond nemá žádné zaměstnance. Výkon funkce člena dozorčí rady Ing. Ivo Foltýnem, MBA a Ing. Ivanem Foltýnem, MBA je úplatný.

15 Daň z příjmů a odložená daň:

Fond v roce 2025 neúčtoval o splatné ani odložené dani.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatný daňový základ	306	609
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-306	-609
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	0

Celková výše uplatnitelné daňové ztráty k 31.12.2025 činí 1 672 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 2 281 tis. Kč).

16 Vztahy se spřízněnými osobami

Fond má vzájemné vztahy s Podfondy, obhospodařovatelem. společností CODYA investiční společnost, a.s., dále se společností Fox hole a.s. a AMBEAT CAPITAL Ltd. na základě smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti a s Ing. Ivo Foltýnem, MBA a Ing. Ivanem Foltýnem, MBA na základě smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady.

V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Fond neevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

17 Reálná hodnota aktiv a závazků

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

- kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

2025:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 705	0	1 705
Náklady a příjmy příštích období	0	0	407	407
Celkem	0	1 705	407	2 112

2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 375	0	1 375
Náklady a příjmy příštích období	0	0	418	418
Celkem	0	1 375	418	1 793

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

18 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s aktivy Fondu.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii podfondu. Fond podléhá následujícím rizikům. Rizika spojená s investováním podfondu jsou uvedena v účetní závěrce podfondu.

(a) Měnové riziko

Fond v roce 2025 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Celkem
Ostatní pasiva	53	0	0	0	53
Zůstatek k 31.12.2025	53	0	0	0	53

19 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. označeném AMBEAT I. Realitní podfond, o jeho finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti AMBEAT I. Realitní podfond k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT I. Realitní podfond

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu
AMBEAT I. Realitní podfond.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu AMBEAT I. Realitní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2025, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Podfondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

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

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

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

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

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



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Podfondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 22. 4. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

AMBEAT I. Realitní podfond, IČO: 75161826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 090 49 941

Sídlo: Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 19.03.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 24. března 2020.

LEI Fondu

315700702653A5510V23

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	236.139.907

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen představenstva Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**PROFIL SPOLEČNOSTI****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Radek Peřina	Den vzniku členství: 12. června 2025
Člen dozorčí rady	Magdaléna Foltýnová	Den vzniku členství: 12. června 2025

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

Základní údaje o Společnosti

AMBEAT I. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 19.03.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) **ZISIF** dne 24. března 2020.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček. Investičním cílem Podfondech v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 80 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 228 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 43 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 1 174 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 2 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 469 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 350 813 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 4 525 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 345 718 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 570 tis. Kč

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 350 813 tis. Kč jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 5 643 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 1 317 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 448 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 343 405 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu 5 836 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 80 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 228 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 43 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 1 174 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 2 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 469 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT I. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondeu.

Činnost Podfondeu v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondeu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

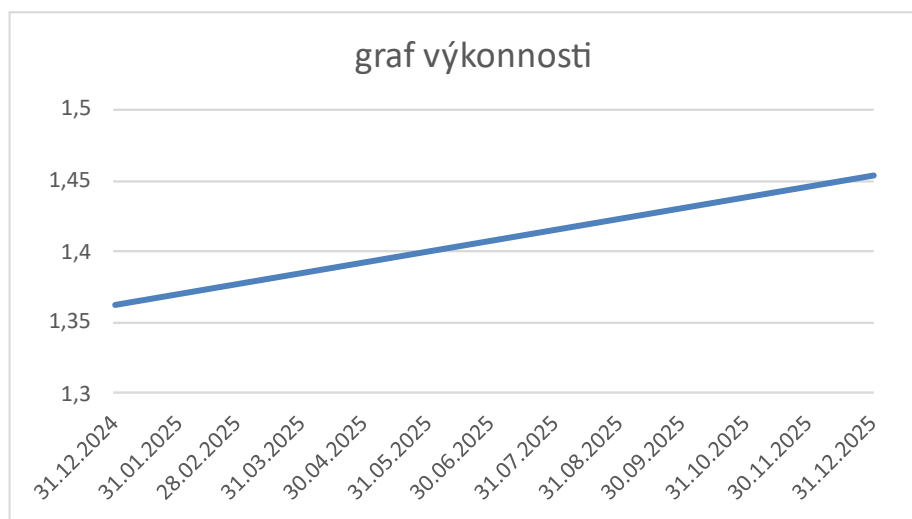
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída A



Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Druh	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
SPV	Ambeat Real Estate a.s.	227 355	345 718	98,5
Hotovost	Bankovní účet	4 525	4 525	1,3

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Údaje o skutečné 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 (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	1 390 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	581 tis. Kč
Úplata auditora	182 tis. Kč
Znalecké služby	149 tis. Kč
Ostatní správní náklady	167 tis. Kč

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

K žádným podstatným změnám statutu Podfondu nedošlo.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	31 160,59 Kč
Pohyblivá složka odměn	13 920,82 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	40
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

AMBEAT I. Realitní podfond

IČO 09049941,

se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, zapsaná v obchodním
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B25202

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných
investičních akcií**

Příloha účetní závěrky

AMBEAT I. Realitní podfond

Rozvaha k 31.12.2025

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	4 525	4 860
v tom a) splatné na požádání		4 525	2 460
V tom b) ostatní pohledávky		0	2 400
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	5	345 718	353 796
Účasti s rozhodujícím vlivem		345 718	353 796
Ostatní aktiva	6	570	570
<i>Aktiva celkem</i>		<i>350 813</i>	<i>359 226</i>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Závazky vůči nebankovním subjektům	7	5 643	35 756
Ostatní pasiva	8	1 317	1 267
Výnosy a výdaje příštích období	9	448	408
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	10	343 405	321 795
v tom a) obdoba kapitálových fondů		236 415	236 415
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		118 363	97 881
v tom: oceňovací rozdíly		118 363	97 881
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-5 537	-10 146
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-5 836	-2 355
<i>Pasiva celkem</i>		<i>350 813</i>	<i>359 226</i>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	350 813	359 226

AMBEAT I. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2025

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	80	93
Výnosy z akcií a podílů	13	0	2 500
Náklady na úroky a podobné náklady	14	2 228	2 435
Náklady na poplatky a provize	15	43	41
Zisk/ztráta z finančních operací	16	-1 174	-123
Ostatní provozní náklady	17	2	0
Správní náklady	18	2 469	2 349
Ostatní správní náklady		2 469	2 349
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		-5 836	-2 355
Daň z příjmů splatná	19	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		-5 836	-2 355

AMBEAT I. Realitní podfond**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31.12.2025**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2025	321 795	274 002
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	21 610	47 793
v tom:		
Emise investičních akcií	0	1 000
Odkup investičních akcií	0	0
Oceňovací rozdíly	20 482	49 148
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-5 836	-2 355
Ostatní změny	6 964	0
Zůstatek k 31.12.2025	343 405	321 795
Počet investičních akcií třída A (v ks)	236 139 907	236 139 907

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

AMBEAT I. Realitní podfond, NID 75161826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle, (dále také jen „Podfond“) byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s., IČO 090 49 941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle (dále také jen „Fond“), který je fondem kvalifikovaných investorů, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s tímto zákonem účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 24. března 2020 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze nabývat akcie, podíly, resp. jiné formy účasti („dále jen „Podíly“) na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- provozování zdravotnických a pečovatelských služeb;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti,
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám.

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2025:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.

AMBEAT I. Realitní podfond

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a 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 (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 01.01.2025 – 31.12.2025.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

AMBEAT I. Realitní podfond

(b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“). Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na:

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

AMBEAT I. Realitní podfond

- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázaní oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVTPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVTOCI)
- Ostatní aktiva (FVTPL)

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

AMBEAT I. Realitní podfond

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté zápůjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

AMBEAT I. Realitní podfond

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

(f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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.

(g) Emitované investiční akcie

Emitované investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem. Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu.

V rozvaze jsou vykazovány v položce Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.

(h) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

AMBEAT I. Realitní podfond

(i) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(j) Náklady na poplatky a provize

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

(k) Úrokové náklady a úrokové výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce Náklady na úroky a podobné náklady a Výnosy z úroků a podobné výnosy.

(l) Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondem vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce Výnosy z akcií a podílů.

(m) Následné události

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

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

(n) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod

(o) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

AMBEAT I. Realitní podfond

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty bank	4 525	2 460
Termínované vklady	0	2 400
Celkem	4 525	4 860

Běžné účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s. a jsou splatné na požádání.

5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	345 718	353 796
Celkem	345 718	353 796

AMBEAT I. Realitní podfond

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

2025:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate a.s.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti zapsaných v živnostenském rejstříku	2 000 000	CZK	100%	100%	345 718
Celkem							345 718

Reálná hodnota účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 145 679 tis. Kč k 31.12.2024 a Ambeat Real Estate 2 a.s. ve výši 205 356 tis. Kč byla k 31. 12. 2025 po sloučení přeceněna dle znaleckého posudku, tj. reálná hodnota účasti k 31. 12. 2025 činí 345 718 tis. Kč. K ocenění hodnocené společnosti bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společnosti.

Společnost Ambeat Real Estate 2 a.s., jakožto společnost zanikající, zanikla na základě fúze sloučením do nástupnické společnosti Ambeat Real Estate a.s. Rozhodný den fúze byl stanoven na 1.1.2025.

Ve sledovaném období došlo k prodeji společnosti Ambeat Real Estate 5 s.r.o.

2024:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate 5 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1	CZK	100%	100%	2 761
Ambeat Real Estate 2 a.s.	Vítkovonám. 3, Prčice, 257 91 Sedlec-Prčice	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100%	100%	205 356
Ambeat Real Estate a.s.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti	2 000 000	CZK	100%	100%	145 679

AMBEAT I. Realitní podfond

	zapsaných v životnostenském rejstříku	
Celkem		353 796

6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poskytnutá záloha na správu podfondu	570	570
Celkem	570	570

7 Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 643	35 756
Celkem	5 643	35 756

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří přijatý úvěr včetně naběhlých úroků od spřízněné osoby AMBEAT II. Realitní podfond.

Zápůjčka je úročena fixní úrokovou sazbou 8% p.a. a je splatná v roce 2028. Nominální hodnota zápůjčky k 31.12.2025 činí 5 000 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 31 000 tis. Kč), výše nesplacených úroků k 31.12.2025 činí 750 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 6 037 tis. Kč) a hodnota přecenění k 31.12.2025 činí 107 tis. Kč (k 31.12.2023 činí -1 281 tis. Kč).

8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dohadné účty pasivní	1 317	1 258
Ostatní závazky	0	9
Celkem	1 317	1 267

Dohadné položky pasivní představují dohady na poplatek za obhospodařování ve výši 1 039 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 1 037 tis. Kč), na audit ve výši 122 tis. Kč (k 31.12. 2024 ve výši 116 tis. Kč), na IFRS služby ve výši 52 tis. Kč (k 31.12. 2025 ve výši 52 tis. Kč), zpracování daňového přiznání ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 48 tis. Kč), custody ve výši 5 tis. Kč (k 31.12. 2024 ve výši 5 tis. Kč), na zpracování znaleckého posudku ve výši 51 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 0 tis. Kč).

9 Výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výdaje příštích období	448	408
Celkem	448	408

Zůstatek k 31.12.2024 obsahuje časové rozlišení neinvestičního příplatku placeného Fondu k zajištění jeho provozu ve výši 351 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 360 tis. Kč) a platby za služby depozitáře ve výši 97 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 48 tis. Kč).

10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie	236 415	236 415
Oceňovací rozdíly	118 363	97 881
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-5 537	-10 146
Zisk / ztráta běžného období	-5 836	-2 355
Celkem	343 405	321 795

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2025.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2025 v tis. Kč
Třída A	236 139 907	1,4542	343 405
Celkem	236 139 907		321 795

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2024 v tis. Kč
Třída A	236 139 907	1,3627	321 795
Celkem	236 139 907		321 795

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

AMBEAT I. Realitní podfond

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A (ks)	31.12.2025	31.12.2024
Začátek období k 1. lednu	236 139 907	235 281 244
Nakoupené investiční akcie	0	858 663
Prodané investiční akcie	0	0
Celkem	236 139 907	236 139 907
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (CZK)	1,4542	1,3627

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zůstatek k 1.1.	-10 146	6 601
Zvýšení/snížení z výsledku hospodaření minulého roku	- 2 355	-3 544
Zvýšení/snížení spojené s odúčtováním finančních aktiv	6 964	0
Celkem k 31.12.	-5 537	-10 146

Ztráta za rok 2024 ve výši 2 355 tis. Kč byla převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Zvýšení/snížení spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk vyplývající z odúčtování podílu ve společnosti Ambeat Real Estate 5 s.r.o., který je klasifikován FVOCI.

11 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 350 813 tis. Kč k 31. 12. 2025 (k 31.12. 2024 ve výši 359 226 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

12 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z termínovaných vkladů	80	93
Celkem	80	93

13 Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dividendy od společnosti Ambeat Real Estate 2 a.s.	0	2 500
Celkem	0	2 500

AMBEAT I. Realitní podfond

14 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z přijatých úvěrů	2 228	2 435
Celkem	2 228	2 435

15 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatek za správu účtů	23	20
Poplatky za úschovu cenných papírů	18	18
Ostatní náklady	2	3
Celkem	43	41

16 Ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2024
Ztráta z přecenění úvěrů	1 174	123
Celkem	1 174	123

17 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Audit	182	171
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	1 390	1 397
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	581	581
Znalecké služby	149	25
Zpracování daňového přiznání	48	48
Propagace	47	48
Náklady ostatní	72	79
Celkem	2 469	2 349

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

AMBEAT I. Realitní podfond

18 Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatný daňový základ	-5 836	-2 355
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	0

Odložená daň:

V roce 2025 nebylo o odložené dani účtováno.

19 Vztahy se spřízněnými osobami

Podfond má vzájemné vztahy s Fondem, s obhospodařovatelem, společností CODYA investiční společnost, a.s., dále se společností Fox hole a.s. a AMBEAT CAPITAL Ltd. na základě smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti. Podfond má rovněž vztahy s podfondem AMBEAT II. Realitní podfond z titulu zápůjček a prodeje obchodního podílu.

V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Podfond nenevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

20 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

AMBEAT I. Realitní podfond

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatilitu a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Reálná hodnota majetkových účastí v dceřiných společnostech

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním portfolia nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externího nezávislého znalce v oboru, společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o. se sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1, IČO 289 33 362 a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti na bázi tržních hodnot. Vzhledem k dominantní majetkové podstatě dceřiných společností v podobě nemovitých věcí (staveb a pozemků), jejichž účelem je výhradně generování výnosů plynoucích z jejich pronájmu, bylo ocenění provedeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společnosti. Ocenění investice tak vychází zejména z tržního ocenění držených nemovitostí, které je upraveno o ocenění zbývajících individuálních složek čistých aktiv (pohledávek a závazků dceřiné společnosti). Reálná hodnota je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota finančního závazku z přijatého úvěru

Závazek z přijatého úvěru je oceňován reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť má souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota přijatého úvěru je kalkulována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

Emitované investiční akcie, neboť je s nimi spojeno právo držitele na odkup Fondem, jsou klasifikovány jako finanční závazky a jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota je

AMBEAT I. Realitní podfond

stanovena jako reziduum reálné hodnoty investičních aktiv Fondu a reálné hodnoty souvisejících finančních závazků. Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií je tak průběžně aktualizována a ovlivněna výsledky (zhodnocení / znehodnocení) investiční činnosti.

Rok 2025:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	4 525	0	4 525
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	345 718	345 718
Ostatní aktiva	0	0	570	570
Celkem	0	4 525	346 288	350 813

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	5 643	5 643
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	343 405	343 405
Ostatní pasiva	0	0	1 317	1 317
Výdaje příštích období	0	0	448	448
Celkem	0	0	350 813	350 813

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	4 860	0	4 860
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	353 796	353 796
Ostatní aktiva	0	0	570	570
Celkem	0	4 860	354 366	359 226

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	35 756	35 756
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	321 795	321 795
Celkem	0	0	357 551	357 557

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

Techniky, metody a nepozorovatelné vstupy ocenění finančních aktiv a finančních závazků spadajících do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot

AMBEAT I. Realitní podfond

V tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Reálná hodnota k 31.12.2024	Oceňovací technika	Použité vstupy
Finanční aktiva				
Účasti s rozhodujícím vlivem	345 718	353 796	Majetková metoda na bázi tržních hodnot	<ul style="list-style-type: none">• finanční výkazy k 31. 12. 2025• očekávané výnosy z pronájmů
Finanční závazky				
Přijaté úvěry	5 643	35 756	Metoda diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none">• Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
Závazky vůči držitelům investičních akcií	343 405	321 795	Metoda reziduální hodnoty čistých aktiv	<ul style="list-style-type: none">• Výše uvedené vlivy se nepřímo promítají do ocenění závazku

21 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic, z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

Členění podle zeměpisných segmentů - aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	4 525	0	0	4 525
Účasti s rozhodujícím vlivem	345 718	0	0	345 718
Ostatní aktiva	570	0	0	570
Zůstatek k 31.12.2025	350 813	0	0	350 813

Analýza citlivosti

AMBEAT I. Realitní podfond

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	345 718 * 15 %	0	51 858

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

(b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondek vůči úvěrovému riziku.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 525	0	0	0	0	4 525
Ostatní aktiva	570	0	0	0	0	570
Zůstatek k 31.12.2025	5 095	0	0	0	0	5 095

(c) Měnové riziko

Podfond v roce 2025 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění. Vzhledem k fixnímu

AMBEAT I. Realitní podfond

úročení finančních aktiv a finančních závazků, Podfond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby.

Dopad změny tržní úrokové sazby na reálné ocenění finančních aktiv a finančních závazků je v části Citlivostní analýza výše.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostat svým splatným závazkům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	5 643	0	5 643
Ostatní pasiva	1 317	0	0	0	1 317
Výnosy a výdaje příštích období	448	0	0	0	448
Závazky vůči držitelům investičních akcií	0	0	343 405	0	343 405
Zůstatek k 31.12.2025	1 765	0	357 551	0	350 813

22 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT I. Realitní Podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. označeném AMBEAT II. Realitní podfond, o jeho finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti AMBEAT II. Realitní podfond k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu
AMBEAT II. Realitní podfond.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2025, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Podfondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

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

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

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

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

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



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Podfondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 22. 4. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI**Základní údaje o Společnosti**

AMBEAT II. Realitní podfond, IČO: 751 61 966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 090 49 941

Sídlo: Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 11. srpna 2020 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 19. srpna 2020.

LEI Fondu

315700UVCGFFH1IO4439

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	477.778.175 ks

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

Statutární orgány Společnosti**Jediný člen představenstva Společnosti**

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND**PROFIL SPOLEČNOSTI****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Radek Peřina	Den vzniku členství: 12. června 2025
Člen dozorčí rady	Magdaléna Foltýnová	Den vzniku členství: 12. června 2025

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

Základní údaje o Společnosti

AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 11.08.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) **ZISIF** dne 19. srpna 2020.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček a nabývání dluhopisů. Investičním cílem Podfondech v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 6 579 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 62 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 32 tis. Kč, Zisk z finančních operací ve výši 18 886 tis. Kč, Správní náklady ve výši 10 688 tis. Kč a Daň z příjmů ve výši 712 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 664 862 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 38 888 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 5 643 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 174 284 tis. Kč, Účastmi s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 445 997 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 49 tis. Kč a Příjmy příštích období ve výši 1 tis. Kč.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 664 862 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 11 232 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 57 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 653 573 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk 13 971 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy, Náklady na poplatky a provize, Ostatní provozní náklady, Zisk z finančních operací, Správní náklady a Daň z příjmů.

Výhled pro rok 2026

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček a nabýváním dluhopisů. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondeu.

Činnost Podfondeu v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu zejména do dluhopisů, úvěrů a zápůjček a nabývání obchodních podílů.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondeu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

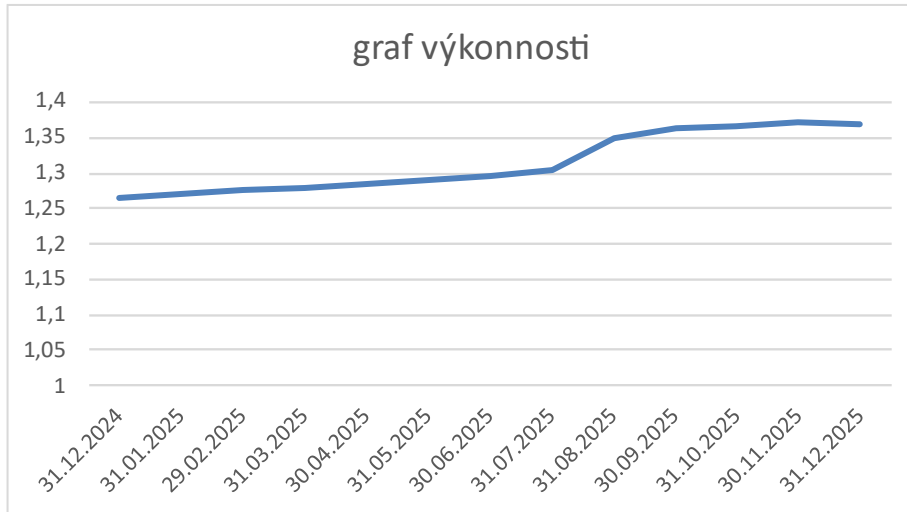
Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

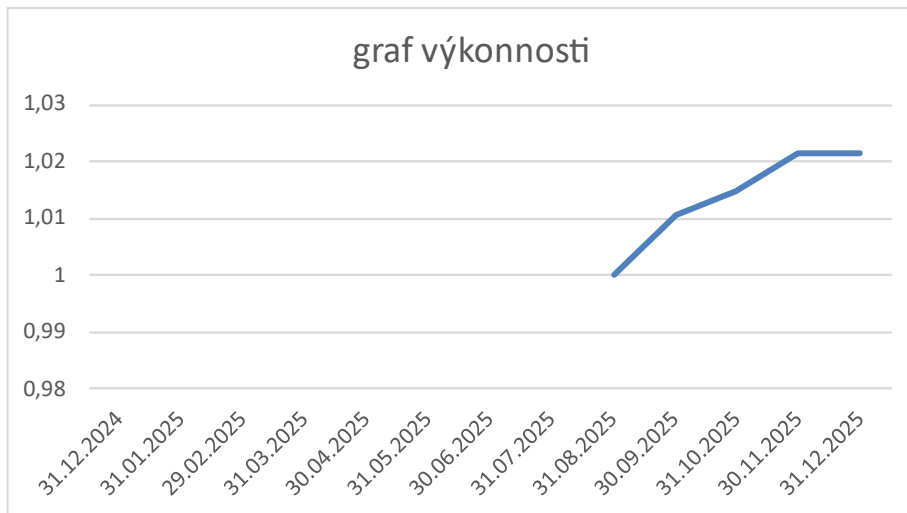
Třída A



Třída B

Tato třída nemá vyemitované žádné investiční akcie.

Třída Z



Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

Druh/ISIN	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
SPV	Nový Ambeat 3 s.r.o.	48 601	57 280	8,6
SPV	Ambeat Real Estate 6 s.r.o.	28 501	41 894	6,3
SPV	Ambeat Real Estate 9 s.r.o.	92 863	120 704	18,2
CZ0003578247	AMBEAT DEVELOPMENT 7,00/26	67 100	68 182	10,3
CZ0003579260	AMBEAT BH/0,00/26	105 800	106 102	16
SPV	AHC Senior centrum Pečičky servis s.r.o.	26 034	28 578	4,3
SPV	Ambeat Real Estate 10 s.r.o.	57 854	54 547	8,2
SPV	Ambeat Real Estate 3, a.s.	31 779	47 121	7
SPV	Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	19 034	53 786	8
SPV	Ambeat Real Estate 5 s.r.o.	14 993	15 619	2,3
SPV	Ambeat Real Estate 13 s.r.o.	26 914	26 468	4
Hotovost	Bankovní účet a TV	38 888	38 888	5,8

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

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 (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci
a odborné poradenství
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů
Úplata auditora

7 416 tis. Kč
799 tis. Kč
182 tis. Kč

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Poradenské a znalecké služby	704 tis. Kč
Výkonnostní poplatek a neinvestiční příplatek	1 382 tis. Kč
Ostatní správní náklady	205 tis. Kč

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období došlo zejména k úpravě výkonností odměny. Jiné podstatné změny údajů uvedených ve statutu nenastaly.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	709 481,37 Kč
Pohyblivá složka odměn	316 956,87 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	40
Počet odměněných členů představenstva	5

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Počet odměněných členů dozorčí rady

2

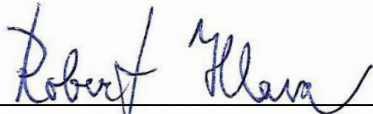
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 22. dubna 2026



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

AMBEAT II. Realitní podfond

IČO 09049941,

se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, zapsaná v obchodním
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B25202

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných
investičních akcií**

Příloha účetní závěrky

AMBEAT II. Realitní podfond

Rozvaha k 31.12.2025

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	38 888	101 501
v tom a) splatné na požádání		21 888	12 601
V tom b) ostatní pohledávky		17 000	88 900
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	5 643	35 756
Dluhové cenné papíry	6	174 284	355 393
v tom: b) vydané ostatními osobami		174 284	355 393
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	7	445 997	189 654
Účasti s rozhodujícím vlivem		445 997	189 654
Ostatní aktiva	8	49	56
Náklady a příjmy příštích období	9	1	1
<i>Aktiva celkem</i>		<i>664 862</i>	<i>682 361</i>

Pasiva v tis. Kč.	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	10	11 232	38 655
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		1 276	8 020
V tom b) závazky – zpětný odkup		7 830	9 121
Výnosy a výdaje příštích období	11	57	58
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	12	653 573	643 648
v tom a) obdoba kapitálových fondů		492 404	534 136
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		99 425	61 739
v tom: oceňovací rozdíly		99 425	61 739
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		47 773	34 125
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		13 971	13 648
<i>Pasiva celkem</i>		<i>664 862</i>	<i>682 361</i>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	13	664 862	591 898

AMBEAT II. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2025

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	6 579	7 470
Náklady na poplatky a provize	15	62	60
Ostatní provozní náklady	16	32	0
Zisk/ztráta z finančních operací	17	18 886	28 976
Správní náklady	18	10 688	21 965
Ostatní správní náklady		10 688	21 965
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		14 683	14 421
Daň z příjmů	19	712	773
Zisk za účetní období po zdanění		13 971	13 648

AMBEAT II. Realitní podfond**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31.12.2025**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2025	643 648	557 368
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	9 925	86 280
v tom:		
Emise investičních akcií	45 043	111 717
Odkup investičních akcií	-86 775	-65 431
Oceňovací rozdíly	37 686	26 346
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	13 971	13 648
Zůstatek k 31.12.2025	653 573	643 648
Počet investičních akcií třída A (v ks)	475 556 445	508 908 707
Počet investičních akcií třída Z (v ks)	2 221 730	0

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

AMBEAT II. Realitní podfond, NID: 751 61 966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, (dále také jen "Podfond") byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s, IČO 090 49 941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, (dále také jen "Fond"), který je fondem kvalifikovaných investorů, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 19. srpna 2020 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze nabývat akcie, podíly, resp. jiné formy účasti (dále jen „Podíly“) na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- provozování zdravotnických a pečovatelských služeb;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti,
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám.

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2025:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a 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 (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 01.01.2025 – 31.12.2025.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

AMBEAT II. Realitní podfond

(b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

AMBEAT II. Realitní podfond

- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Podfond v rozvaze vyazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVTPL)
- Pohledávky za nebankovními subjekty (FVTPL)
- Dluhové cenné papíry (FVTPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVTOCI)
- Ostatní aktiva (FVTPL)
- Náklady a příjmy příštích období (FVTPL)

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

AMBEAT II. Realitní podfond

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté zápůjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů).

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

AMBEAT II. Realitní podfond

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

(f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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.

(g) Emitované investiční akcie

Emitované investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem. Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu.

V rozvaze jsou vykazovány v položce Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.

(h) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(i) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(j) Náklady na poplatky a provize

AMBEAT II. Realitní podfond

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

(k) Úrokové náklady a úrokové výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce Náklady na úroky a podobné náklady a Výnosy z úroků a podobné výnosy.

(l) Následné události

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

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

(m) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

(n) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

AMBEAT II. Realitní podfond

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty bank	21 888	12 601
Termínované vklady	17 000	88 900
Celkem	38 888	101 501

Běžné účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s. a jsou splatné na požádání.

5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 643	35 756
Celkem	5 643	35 756

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnutá zápůjčka včetně naběhlých úroků spřízněné osobě AMBEAT I. Realitní podfond.

Zápůjčka je úročena fixní úrokovou sazbou 8% p.a. a je splatná v roce 2028. Nominální hodnota zápůjčky k 31.12.2025 činí 5 000 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 31 000 tis. Kč), výše nesplacených úroků k 31.12.2025 činí 750 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 6 037 tis. Kč) a hodnota přecenění k 31.12.2024 činí -107 tis. Kč (k 31.12.2024 činí -1 281 tis. Kč).

6 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dluhové cenné papíry	174 284	355 393
z toho splatné do 1 roku:	174 284	355 393
Celkem	174 284	355 393

Podfond investoval do dluhopisů ISIN CZ0003579260 s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 0,92970123 jmenovité hodnoty splatné dne 15.12.2026, celková maximální jmenovitá hodnota činí 113 800 tis. Kč a dále do dluhopisů ISIN CZ0003578247, celková maximální jmenovitá hodnota činí 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou ve

AMBEAT II. Realitní podfond

výši 7% p.a., splatné dne 15.11.2026. Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů). Hodnota přecenění k 31.12.2025 činí 797 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 2 473 tis. Kč). Nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2025 činí 172 900 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 352 900 tis. Kč), naběhlý AUV činí k 31.12.2025 587 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 19 tis. Kč).

7 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	445 997	189 654
Celkem	445 997	189 654

Ve sledovaném období Podfond nabyl účasti ve společnostech Ambeat Real Estate 5 s.r.o., Ambeat Real Estate 9 s.r.o., Ambeat Real Estate 10 s.r.o., Ambeat Real Estate 13 s.r.o. a AHC Senior centrum Pečičky servis s.r.o.

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

2025

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	10 000	CZK	100 %	100 %	53 786
Nový Ambeat 3 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1	CZK	100 %	100 %	57 280
Ambeat Real Estate 6 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000	CZK	100 %	100 %	41 894
Ambeat Real Estate 3 a.s.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100 %	100 %	47 121

AMBEAT II. Realitní podfond

Ambeat Real Estate 9 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100 000	CZK	100%	100%	120 704
Ambeat Real Estate 10 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	20 000	CZK	100%	100%	54 547
Ambeat Real Estate 13 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	10 000	CZK	100%	100%	26 468
Ambeat Real Estate 5 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1	CZK	100%	100%	15 619
AHC Senior centrum Pečičky servis s.r.o.	Pečičky 25, 262 31, Pečice	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	10 000	CZK	100%	100%	28 578
Celkem							445 997

2024

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	10 000	CZK	100 %	100 %	50 536
Nový Ambeat 3 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3	1	CZK	100 %	100 %	54 332

AMBEAT II. Realitní podfond

		3 živnostenských o zákona					
Ambeat Real Estate 6 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenských o zákona	1 000	CZK	100 %	100 %	40 264
Ambeat Real Estate 3 a.s.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100 %	100 %	44 522
Celkem							189 654

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem byla k 31.12.2025 přeceněna dle znaleckého posudku, reálná hodnota účastí k 31.12.2025 činí 445 997 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 189 654 tis. Kč). K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

8 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poskytnutá záloha na správu podfondu	48	47
Ostatní	1	9
Celkem	49	56

9 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příjmy příštích období	1	1
Celkem	1	1

Položka obsahuje časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

AMBEAT II. Realitní podfond

10 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dohadné účty pasivní	1 947	21 337
Závazky – neemitované investiční akcie	1 276	8 020
Závazky – zpětný odkup	7 830	9 121
Daň z příjmů	151	33
Ostatní závazky	28	144
Celkem	11 232	38 655

Dohadné položky pasivní představují dohady na výkonnostní odměnu ve výši 711 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 20 594 tis. Kč), poplatek za obhospodařování ve výši 494 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 373 tis. Kč), na služby depozitáře ve výši 133 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 66 tis. Kč), na audit ve výši 122 tis. Kč (k 31.12. 2024 ve výši 116 tis. Kč), na IFRS služby ve výši 52 tis. Kč (k 31.12. 2024 ve výši 52 tis. Kč), zpracování daňového přiznání ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 48 tis. Kč), na zpracování znaleckých posudků ve výši 299 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 0 tis. Kč), na odměnu poradci ve výši 83 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 83 tis. Kč), na custody ve výši 5 tis. Kč (k 31.12. 2024 ve výši 5 tis. Kč).

11 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Neinvestiční příplatek placený Fondu k zajištění jeho provozu	57	58
Celkem	57	58

12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie	492 404	534 136
Oceňovací rozdíl	99 425	61 739
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	47 773	34 125
Zisk / ztráta běžného období	13 971	13 648
Celkem	653 573	643 648

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

AMBEAT II. Realitní podfond

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2025.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2025 tis. Kč
Třída A	475 556 445	1,3696	651 303
Třída Z	2 221 730	1,0215	2 270
Celkem	477 778 175		653 573

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2024 tis. Kč
Třída A	508 908 707	1,2648	643 648
Celkem	508 908 707		643 648

Podfond je oprávněn vydávat také investiční akcie třídy B, k jejich vydání v roce 2025 nedošlo.

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A (ks)	31.12.2025	31.12.2024
Začátek období k 1. lednu	508 908 707	454 852 059
Nakoupené investiční akcie	33 246 004	92 427 445
Prodané investiční akcie	66 598 266	38 370 797
Celkem	475 556 445	508 908 707
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (CZK)	1,3696	1,2648
Třída Z (ks)		
Začátek období k 1. lednu	0	14 690 602
Nakoupené investiční akcie	2 221 730	0
Prodané investiční akcie	0	14 690 602
Celkem	2 221 730	0
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy Z (CZK)	1,0215	1

AMBEAT II. Realitní podfond

13 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 664 862 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosince 2024: 682 361 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

14 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z dluhových cenných papírů	2 393	19
Úroky ze zápůjček	2 228	2 436
Úroky z termínovaných vkladů	1 958	5 015
Celkem	6 579	7 470

15 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatek za správu účtů	59	55
Ostatní poplatky	3	5
Celkem	62	60

16 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní provozní náklady	32	55
Celkem	32	60

17 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ztráta z přecenění dluhopisů	1 610	323
Zisk z přecenění zápůjček	1 173	123
Zisk z prodeje dluhopisů	19 323	29 176
Celkem	18 886	28 976

AMBEAT II. Realitní podfond

18 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Audit	182	170
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	7 416	7 143
Výkonnostní odměna	711	12 667
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	799	799
Náklady na znalecké posudky	704	339
Neinvestiční příspěvek	671	667
Propagace	83	55
Náklady ostatní	122	125
Celkem	10 688	21 965

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

19 Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatný daňový náklad	772	792
Úprava daňového nákladu minulého období	-60	-19
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	712	773

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 621 tis. Kč. Závazek z titulu daně z příjmů je v rozvaze vykázán v hodnotě 151 tis. Kč.

Oficiální daňové přiznání bude dle zákona provedeno do konce června 2026 za předchozí rok daňovým poradcem. Úprava daňového základu z minulého roku je tvořena narovnáním dohady na daň z příjmu za minulé období na podané přiznání k dani z příjmu.

Odložená daň:

V roce 2025 Podfond neúčtoval o odložené dani.

AMBEAT II. Realitní podfond

20 Vztahy se spřízněnými osobami

Podfond má vzájemné vztahy s Fondem, obhospodařovatelem, společností CODYA investiční společnost, a.s., dále se společností Fox hole a.s. a AMBEAT CAPITAL Ltd. na základě smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti. Podfond má rovněž vztahy s podfondem AMBEAT I. Realitní podfond z titulu zápůjček a nákupu obchodního podílu.

V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Podfond neevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

21 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;

AMBEAT II. Realitní podfond

- vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Reálná hodnota majetkových účastí v dceřiných společnostech

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním portfolia nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externích nezávislých znalců v oboru, společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o. se sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1, IČO 289 33 362 a společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 275 99 582 a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti na bázi tržních hodnot. Vzhledem k dominantní majetkové podstatě dceřiných společností v podobě nemovitých věcí (staveb a pozemků), jejichž účelem je výhradně generování výnosů plynoucích z jejich pronájmu, bylo ocenění provedeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností. Ocenění investice tak vychází zejména z tržního ocenění držených nemovitostí, které je upraveno o ocenění zbývajících individuálních složek čistých aktiv (pohledávek a závazků dceřiné společnosti). Reálná hodnota je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota finančních aktiv z poskytnutých zápůjček

Poskytnuté zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi. Jejich reálné ocenění je kalkulováno jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota dluhových cenných papírů

Dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi. Jejich reálné ocenění je kalkulováno jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

Emitované investiční akcie, neboť je s nimi spojeno právo držitele na odkup Podfondem, jsou klasifikovány jako finanční závazky a jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena jako reziduum reálné hodnoty investičních aktiv Fondu a reálné hodnoty souvisejících finančních závazků. Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií je tak průběžně aktualizována a ovlivněna výsledky (zhodnocení / znehodnocení) investiční činnosti.

AMBEAT II. Realitní podfond

Rok 2025:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	38 888	0	38 888
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	5 643	5 643
Dluhové cenné papíry	0	0	174 284	174 284
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	445 997	445 997
Ostatní aktiva	0	0	49	49
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1	1
Celkem	0	38 888	625 974	664 862

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	11 232	11 232
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	57	57
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	653 573	653 573
Celkem	0	0	664 862	664 862

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	101 501	0	101 501
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	35 756	35 756
Dluhové cenné papíry	0	0	355 393	355 393
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	189 654	189 654
Ostatní aktiva	0	0	56	56
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1	1
Celkem	0	101 501	580 860	682 361

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	38 655	38 655
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	58	58
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	643 648	643 648
Celkem	0	0	682 361	682 361

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

Techniky, metody a nepozorovatelné vstupy ocenění finančních aktiv a finančních závazků spadajících do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot

AMBEAT II. Realitní podfond

V tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Reálná hodnota k 31.12.2024	Oceňovací technika	Použité vstupy
Finanční aktiva				
Účasti s rozhodujícím vlivem	445 997	189 654	Majetková metoda na bázi tržních hodnot	<ul style="list-style-type: none">• finanční výkazy k 31. 12. 2025• očekávané výnosy z pronájmů
Poskytnuté úvěry	5 643	35 756	Metoda diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none">• Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
Dluhové cenné papíry	174 284	355 393	Metoda diskontovaných peněžních toků	<ul style="list-style-type: none">• Databáze časových řad ARAD
Finanční závazky				
Závazky vůči držitelům investičních akcií	653 573	643 648	Metoda reziduální hodnoty čistých aktiv	<ul style="list-style-type: none">• Výše uvedené vlivy se nepřímo promítají do ocenění závazku

22 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

AMBEAT II. Realitní podfond

Členění podle zeměpisných segmentů - aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	38 888	0	0	38 888
Účasti s rozhodujícím vlivem	445 997	0	0	445 997
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 643	0	0	5 643
Dluhové cenné papíry	174 284	0	0	174 284
Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	1
Ostatní aktiva	49	0	0	49
Zůstatek k 31.12.2025	664 862	0	0	664 862

Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 579	0	0	6 579
Zůstatek k 31.12.2025	6 579	0	0	6 579

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	445 997 * 15 %	0	66 899
Úrokové riziko úvěrů	5 643 * 1 %	56	0
Úrokové riziko dluhopisů	174 284 * 1%	1 743	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko úvěrů a dluhopisů– parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru.

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

(b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

AMBEAT II. Realitní podfond

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta, makroekonomická situace, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Riziko plyne i z případné podřízenosti dluhopisů, kde v případě zhoršení kreditních vlastností emitenta a neschopnosti dostát svým závazkům budou uspokojeny pohledávky s nimi spojené až po uspokojení všech ostatních pohledávek. Důsledkem uvedených faktorů může nastat výraznější kolísání tržních cen, případně omezená likvidita. Společnost se snaží různými investičními technikami, kreditní riziko investic Podfondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neidentifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	38 888	0	0	0	0	38 888
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	5 643	0	0	5 643
Zůstatek k 31.12.2025	38 888	0	5 643	0	0	44 531

(c) Měnové riziko

Podfond v roce 2025 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění. Vzhledem k fixnímu úročení finančních aktiv a finančních závazků, Podfond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby.

Dopad změny tržní úrokové sazby na reálné ocenění finančních aktiv a finančních závazků je v části Citlivostní analýza výše.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

AMBEAT II. Realitní podfond

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči držitelům investičních akcií	0	0	653 573	0	653 573
Ostatní pasiva	11 232	0	0	0	11 232
Výnosy a výdaje příštích období	57	0	0	0	57
Zůstatek k 31.12.2025	11 232	0	653 573	0	664 862

23 Následné události

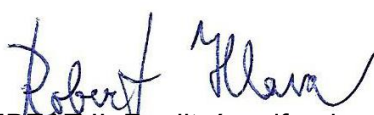
Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT II. Realitní podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

22. dubna 2026