

Pololetní zpráva společnosti

AMBEAT CARE NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, a.s.
A Podfondu AMBEAT CARE

za období I. – VI. 2026

*Pololetní zpráva byla vypracována v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2013 Sb., o
investičních společnostech a investičních fondech a
Vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních
společnostech a investičních fondech.*

*Pololetní zpráva je zpracována ke dni 30. června 2026 (dále jen „Rozhodný den“), za období
od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 (dále jen „Rozhodné období“).*

Obsah

1. Základní informace o Fondu	3
2. Základní informace o obhospodařovateli a administrátorovi Fondu a Podfondu	4
3. Údaje o každé osobě provádějící správu majetku Fondu	5
4. Údaje o každém depozitáři Fondu	5
5. Základní informace o podfondu	5
6. Rozvaha (bilance) Podfondu	6
7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír.....	6
8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	6
9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu.....	7
10. Údaje o každé osobě, která byla depozitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Fondu	8
11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfondu	8
12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu	8
13. Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci 9	9
14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu	9
15. Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu	9
16. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	10

1. Základní informace o Fondu

Obchodní firma: Ambeat Care nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen "Fond")

IČ: 217 44 360

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

Vznik fondu: Dne 25. 6. 2024 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
Dne 21. 6. 2024 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Předmět podnikání: Činnost nesamosprávného investičního fondu.

Informace o Fondu: Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 21744360, sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 28940 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen.

Fond je nesamosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.

Orgány Fondu:

Představenstvo: Partners investiční společnost, a.s. – den vzniku členství 21. 6. 2024
Při výkonu funkce zastupuje:
Ing. Ivo Foltýn, MBA
Ing. Lucie Simpartlová

Dozorčí rada: Kamil Holánek – člen dozorčí rady od 21. 6. 2024

Akcionářská struktura Fondu:

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

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

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

IČ: 247 16 006

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

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

Výše zákl. kapitálu: 20 000 000 Kč
Základní kapitál byl splacen v plné výši.

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

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

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

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

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

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

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

3. Údaje o každé osobě provádějící správu majetku Fondu (portfolio manažer) v Rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a kvalifikace

Majetek v Podfondech po celé Rozhodné období obhospodařovali následující portfolio manažeři:

Ing. Ivo Foltýn, MBA

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

Ing. Ondřej Slezáček, CFA

Ondřej Slezáček vystudoval Univerzitu Palackého v Olomouci a Finanční inženýrství na VŠE v Praze. V roce 2022 získal prestižní titul CFA (Chartered Financial Analyst, udělovaný CFA Institutem, sídlícím v USA). Délka jeho praxe na finančním trhu přesahuje 5 let. V letech 2018 až do srpna 2022 pracoval v Partners investiční společnost, a.s. jako risk manažer. V září 2022 se přesunul na pozici portfolio manažera.

4. Údaje o každém depozitáři Fondu v Rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

5. Základní informace o podfondech

Podfond:	Podfond Ambeat Care (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75164850
Den vzniku Podfondech:	25. června 2024 (zápis na seznam ČNB) Podfond zahájil vydávání investičních akcií třídy A (CZK) ke dni 22. července 2024. Vydávání investičních akcií Třídy EUR prozatím nebylo zahájeno.
ISIN třída CZK:	CZ0008052677
ISIN třída EUR:	ISIN prozatím nebyl přidělen
Jmenovitá hodnota investiční akcie:	1 CZK
Zaměření Podfondech:	investování do nemovitostí a nemovitostních společností

6. Rozvaha (balance) Podfondu k Rozhodnému dni

Podfond Ambeat Care	(v tis. Kč)
Aktiva celkem	903 554
Uložené vklady Σ	202 481
Převoditelné vklady	104 724
Ostatní vklady	97 757
Úvěry a pohledávky v reálné hodnotě	15 247
Dluhové cenné papíry	0
Akcie a podíly v reálné hodnotě	361 711
Ostatní aktiva	324 115
Pasiva celkem	903 554
Ostatní pasiva	103 090
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	800 464

7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír k Rozhodnému dni

Počet emitovaných podílových listů	746 782 397
Fondový kapitál Fondu (v Kč)	800 464 311
Fondový kapitál Fondu na jeden podílový list (v Kč)	1,0719

8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu k Rozhodnému dni

	Stav k 30. 6. 2026 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)	Stav k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)
Aktiva celkem	903 554	467 124	383 957
Pohledávky za bankami	202 481	200 146	86 673
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Úvěry a ohledávky v reálné hodnotě	15 247	2 807	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	361 711	264 158	297 284
Ostatní aktiva	324 115	13	0

9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

K Rozhodnému dni byly v majetku Podfondu následující nemovitosti:

Domov se zvláštním režimem Nové Strašecí

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

Domov se zvláštním režimem se nachází v katastrálním území Nové Strašecí na adrese Křivoklátská 417, 271 01 Nové Strašecí. Domov nabízí 50 lůžkových míst pro ubytování seniorů. Držitelem oprávnění k provozování pobytových sociálních služeb je AHC Senior centrum Nové Strašecí s.r.o., IČO 223 17 791, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 414527.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Ambeat Real Estate 14 s.r.o., IČO: 199 44 985, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 394297.

Nemocnice následné péče v Podbořanech

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

Nemocnice následné péče disponuje celkem 122 lůžky (82 lůžek dlouhodobé péče a 40 sociálních lůžek). Nemocnice přijímá pacienty z akutních lůžek nemocnic, nesoběstačné osoby z jiné lůžkové péče, či pacienty na doporučení praktického lékaře. Péče je dostupná nepřetržitě (24/7). O pacienty se stará stabilní tým zdravotnického personálu (81 zaměstnanců), a dále podpůrný personál včetně administrativy (38 zaměstnanců). Nemocnice má uzavřeny smlouvy se všemi sedmi zdravotními pojišťovnami působícími v Česku.

Držitelem oprávnění k provozování zdravotních a sociálních služeb je společnost AHC Centrum následné péče Podbořany s.r.o., IČO: 499 04 035, se sídlem Valovská 252, 441 01 Podbořany, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka C 6126.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Ambeat Real Estate 14 s.r.o., IČO: 199 44 985, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 394297.

Domov se zvláštním režimem Trnová u Plzně

Domov se zvláštním režimem Trnová je v majetku Podfondu od dubna 2026 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti FALLEGA s.r.o., IČO: 052 01 233, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C259426.

Domov se zvláštním režimem se nachází v obci Trnová u Plzně. Domov nabízí ubytování seniorů v režimu pobytové sociální služby s kapacitou 100 lůžek. Držitelem oprávnění k provozování pobytových sociálních služeb je společnost AHC Senior centrum Trnová s.r.o., IČO: 232 43 724, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 423864.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Ambeat Real Estate 14 s.r.o., IČO: 199 44 985, se sídlem [Budějovická 778/3](#), Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 394297.

Zdravotnické zařízení a domov se zvláštním režimem Ivančice

Zdravotnické zařízení a domov se zvláštním režimem Ivančice je v majetku Podfondu od června 2026 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Ambeat Real Estate 22 s.r.o., IČO: 062 58 972, se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 129206.

Zdravotnické zařízení a domov se zvláštním režimem se nachází v Ivančicích, v lokalitě Boží Hora. Zařízení disponuje celkem 168 lůžky, z toho 138 lůžky dlouhodobé péče a 30 lůžky domova se zvláštním režimem.

Držitelem oprávnění k provozování zdravotních a sociálních služeb je společnost AHC Centrum následné péče Ivančice s.r.o., IČO: 141 59 813, se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 126912.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Ambeat Real Estate 24 s.r.o., IČO: 109 83 643 se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 123965.

10. Údaje o každé osobě, která byla depozitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Fondu

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

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

11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfondu v Rozhodném období a údaje o době, po kterou tuto činnost vykonávala

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

12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci Rozhodného období

Popis	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Majetková účast - DD PROPERTY, s.r.o.	39 951	46 014	100%
Majetková účast – Ambeat Real Estate 15 s.r.o.	210 630	224 405	100%
Majetková účast - FALLEGA s.r.o.	86 581	91 292	100%
Běžné účty v bankách	104 723	104 723	n/a
Termínované vklady	98 099	98 099	n/a

13. Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci

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

14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu za Rozhodné období v tis. Kč

Úplata za obhospodařování majetku fondu	4 230
Úplata za administraci fondu	0
Úplata depozitáři	363
Úplata za výkon činnosti auditora	56
Ostatní náklady a daně	318

15. Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Podfondu

Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

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

Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu

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

Rizika související s deriváty

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

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

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

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

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

Kontrola rizik

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

V souladu s platnou legislativou provádí depozitář kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutu Fondu a Podfondu a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

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

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

16. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic

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