



Výroční zpráva

2025

RESIDENTO SICAV, a.s.

OBSAH

Čestné prohlášení	6
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	7
Profil Fondu a skupiny	11
Zpráva o vztazích	21
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	28
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025	32
1. Obecné informace	32
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	35
3. Důležité účetní metody	36
3.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	36
3.2. Finanční aktiva a finanční závazky	36
3.3. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	41
3.4. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty	41
3.5. Kapitálová finanční aktiva	42
3.6. Finanční deriváty	42
3.7. Investiční akcie	42
3.8. Ostatní aktiva a ostatní pasiva	43
3.9. Tvorba rezerv	43
3.10. Splatná a odložená daň	43
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	44
3.12. Spřízněné strany	44
3.13. Základní kapitál Fondu a vydané investiční akcie Fondu	45
3.14. Úrokové náklady a výnosy	46
3.15. Výnosy z dividend	47
3.16. Náklady na poplatky a provize, správní náklady	47
3.17. Náklady a výnosy z pokut a penále	47
3.18. Přepočtení cizí měny	47
3.19. Použití odhadů	47
4. Regulatorní požadavky	47
5. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb	48
5.1. Opravy chyb minulých účetních období	48
5.2. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad	48

6.	Významné položky v rozvaze	49
6.1.	Finanční nástroje	49
6.2.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	49
6.3.	Pohledávky za nebankovními subjekty	50
6.4.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	52
6.5.	Účasti s podstatným vlivem	52
6.6.	Účasti s rozhodujícím vlivem	53
6.7.	Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	54
6.8.	Ostatní aktiva	54
6.9.	Ostatní pasiva	55
6.10.	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	56
6.11.	Oceňovací rozdíly	57
6.12.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	57
6.13.	Základní kapitál	58
7.	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	58
7.1.	Finanční nástroje	58
7.2.	Čistý úrokový výnos	59
7.3.	Výnosy a náklady na poplatky a provize	59
7.4.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	59
7.5.	Ostatní provozní náklady a výnosy	60
7.6.	Správní náklady	60
7.7.	Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	61
7.8.	Splatná daň z příjmů	61
7.9.	Odložený daňový závazek/pohledávka	62
8.	Výnosy podle geografického členění	62
9.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	62
10.	Transakce se spřízněnými osobami	62
11.	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	63
12.	Řízení rizik	63
	Expozice a koncentrace	64
	Finanční nástroje, vyhodnocení rizik	65
12.1.	Tržní riziko	65
12.2.	Měnové riziko	66
12.3.	Úrokové riziko	68
12.4.	Úvěrové riziko	69
12.5.	Riziko likvidity	70
12.6.	Riziko protistrany	71
12.7.	Operační riziko	72

12.8. Politické riziko	72
13. Reálná hodnota	72
14. Významné události po datu účetní závěrky.....	79
Zpráva auditora	80

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

Versute IS	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 076 69 429, se sídlem Veveří 3163/111 Brno-Žabovřesky 616 00 , obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8082
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že při vynaložení veškeré náležité péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti.

V Praze dne 27. 4. 2026



RESIDENTO SICAV, a.s.

Zastoupený CYRRUS investiční společnost, a.s.

Ing. Jiří Loubal

člen představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 076 69 429, se sídlem Veveří 3163/111 Brno-Žabovřesky 616 00 , obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8082
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond v účetním období realizoval podnikatelskou činnost v souladu se svým statutem, která spočívá v kolektivním investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. Fond v průběhu účetního období zahájil úpis nové třídy investičních akcií PRIA bez garance výkonnosti, ale s vyšším cíleným zhodnocením oproti třídě PIA.

Fond peněžní prostředky investoval v souladu s investiční strategií, která je zaměřená zejména na investice do nemovitostního nájemního bydlení, a to především prostřednictvím majetkových účastí a poskytování úvěrů dceřiným společnostem. Fond se rovněž zaměřuje na investice do developmentu nemovitostí, a to prostřednictvím majetkových účastí nebo poskytnutím úvěrového financování třetím stranám.

Z hlediska činnosti na úrovni dceřiných společností Fond stabilizoval kapitálovou strukturu snížením úrokových sazeb poskytnutých úvěrů a kapitalizací části úvěrů do vlastního kapitálu. Zároveň došlo ke konsolidaci portfolia bytů vlastněných přes dceřinou společnost Fondu Zorg Invest s.r.o. a prodeji části bytů za atraktivní valuaci, které byly vyhodnoceny jako vhodné k prodeji.

Na úrovni úvěrového portfolia Fondu došlo ke splacení třech úvěrů na development, které byly poskytnuty třetím stranám v letech 2021, 2022 a 2025. Tyto prostředky byly použity v závěru roku 2025 na novou investici do uzavřeného fondu Newport Logistics Fund III, za kterým stojí přední globální developer průmyslových a logistických nemovitostí Panattoni. Newport III bude stavět moderní logistické a průmyslové nemovitosti v souladu s aktuálními ESG standardy zejména v západní a střední Evropě s cílovým výnosem 15 % p.a. Fond je určen zejména pro institucionální investory s minimální investicí 1 mil. EUR. Tato investice byla do Fondu zařazena v souvislosti s deklarovanou úpravou investiční strategie k posílení výnosů pro investory. Dochází k navýšení expozice vůči výnosnějšímu sektoru průmyslových a logistických nemovitostí a zároveň došlo k větší diverzifikaci portfolia, které je stále tvořeno převážně residenčními nemovitostmi v České republice.

1.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha účetní závěrky, včetně zpráv auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení

zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným výsledkem hospodaření ve výši 55 062 tis. Kč (2024: 25 670 tis. Kč) po zdanění. Zisk je tvořen převážně výnosy z úroků poskytnutých úvěrů ve výši 33 196 Kč a ziskem z finančních operací ve výši 39 762 tis. Kč a korekcí zisku správními náklady ve výši 12 288 Kč. Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným výsledkem hospodaření ve výši 0 tis. Kč po zdanění.

1. 2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně vzrostla o 3,261 % (tj. o 22 495 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v hodnotě držené majetkové účasti o 143 177 tis. Kč a vklady na bankovních účtech o 33 087 tis. Kč a zároveň pokles v hodnotě poskytnutých úvěrů o Kč 159 128 tis. Kč, a to především z důvodu jejich splacení.

Portfolio Fondu je financováno z 99,32 % čistými aktivy připadající na držitele investičních akcií, a to zejména kapitálovými fondy (z 499 252 tis. Kč). Z 0,68 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji krátkodobými (zejména dohadnými účty pasivními a závazky za dodavateli).

AKTIVA

Investiční část Fondu vykazala v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 712 291 tis. Kč. Ta jsou tvořena především podíly v majetkových účastech ve celkové výši 238 011 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 311 099 tis. Kč, cennými papíry vydanými investičními fondy ve výši 81 699 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 81 072 tis. Kč.

2025	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	630 809	0
Krátkodobá aktiva	81 482	71
Aktiva celkem	712 291	71

Struktura aktiv

	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období	% podíl	Změna v %
Peněžní prostředky	48 056	81 143	11,39 %	68,85 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	470 227	311 099	43,67 %	-33,84 %
Akcie	76 629	81 699	11,47 %	6,62 %
Účasti s podstatným vlivem	538	686	9,63 %	0,28 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	94 296	237 325	23,78 %	150,68 %
Ostatní aktiva	121	410	0,06 %	238,84 %
Celková aktiva Fondu	689 867	712 362	100 %	3,26 %

PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 712 291 tis. Kč jsou tvořena zejména Fondovým kapitálem náležející držitelům investičních akcií Fondu ve výši 707 467 tis. Kč a dále ostatními pasivy ve výši 4 824 tis. Kč.

2025	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	707 467	71
Krátkodobé závazky	4 824	0
Pasiva celkem	712 291	71

Struktura pasiv v procentech (%)

	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Ostatní pasiva	0,68	4,78
Fondový kapitál	99,32	95,22

1.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 71 tis. Kč, která jsou tvořena pouze vklady na bankovních účtech.

PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 71 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu (základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč a neuhrazenou ztrátou z minulých let ve výši 29 tis. Kč).

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V průběhu roku 2026 se fond zaměří primárně na aktivní správu a optimalizaci stávajícího portfolia. Klíčovým cílem je jeho postupná rebalance, spočívající zejména v průběžném vyhodnocování výkonnosti jednotlivých aktiv a případném odprodeji těch, která nenaplnují očekávaný výnosový profil nebo dlouhodobou investiční strategii fondu.

Vedle optimalizace stávajícího portfolia bude fond nadále aktivně vyhledávat nové investiční příležitosti. Ty budou spočívat zejména v akvizici rezidenčních nemovitostí, případně v investicích do jiných nemovitostních fondů nebo ve strukturování a poskytování úvěrů na nemovitostní projekty. Při výběru nových investic bude fond důsledně zohledňovat jejich výnosový potenciál, rizikový profil a přínos k celkové diverzifikaci portfolia.

V návaznosti na plánované rozšiřování investičního portfolia bude fond zvažovat využití externího financování, zejména formou bankovního úvěru zajištěného částí stávajícího portfolia nemovitostí. Cílem tohoto kroku je zvýšení kapitálové efektivity, podpora dalšího růstu aktiv fondu a celkové zefektivnění jeho finanční struktury. Fond bude při využití cizích zdrojů postupovat obezřetně s ohledem na udržení přiměřené míry zadlužení a schopnosti dostát svým závazkům.

Fond bude i nadále reinvestovat výnosy s cílem dlouhodobého růstu hodnoty portfolia. V rámci řízení rizik bude kladen důraz zejména na kreditní riziko protistran u úvěrových investic a na vývoj tržního ocenění nemovitostí, které může být ovlivněno makroekonomickými faktory, zejména vývojem úrokových sazeb a ekonomické aktivity.

Navzdory přetrvávajícím makroekonomickým nejistotám fond nepředpokládá změnu své základní investiční strategie a bude nadále usilovat o budování stabilního a výnosově vyváženého portfolia napříč jednotlivými segmenty nemovitostního trhu.

V Praze dne 27. 04. 2026

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

NÁZEV FONDU:	RESIDENTO SICAV, a.s.
IČO/ DIČ/ LEI:	076 69 429 / CZ07669429/ 315700FE6BALSOVP3581
SÍDLO:	Veveří 3163/111 Brno-Žabovřesky PSČ 616 00
ISIN:	CZ0008043551 (VIA), CZ0008043544 (PIA), CZ1005202323 (PRIA)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	CYRRUS investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	Versute investiční společnost, a.s. (od 1.6.2025)
DEPOZITÁŘ:	CYRRUS, a.s.
AUDITOR:	PKF APOGEO Audit, s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	23. 11. 2018
DOBA TRVÁNÍ FONDU:	Na dobu neurčitou
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	1.000.000, - Kč
VSTUPNÍ POPLATEK:	0–3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK:	0–10 %
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	1,2 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu
Fondový kapitál – investiční část	707 467 tis. Kč
Fondový kapitál – neinvestiční část	71 tis. Kč
Celková aktiva – investiční část	712 291 tis. Kč

Třída investičních akcií	Počet investičních akcií	Fondový kapitál na akcii
PIA	450 804 616 ks	641 946 tis. CZK
VIA	23 428 481 ks	65 014 tis. CZK
PRIA	500 000 ks	507 tis. CZK

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 23. 11. 2018 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8082 dne 23. 11. 2018. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 17. 10. 2018.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: RESIDENTO SICAV, a.s. Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Webové stránky Fondu jsou www.cyrrus.cz/residento.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost CYRRUS investiční společnost, a.s., která je oprávněna obhospodařovat Fond od 1. 1. 2025, a administrovat společnost Versute investiční společnost, a.s. od 1. 6. 2025 (do 31.5.2025 administrátorem Fondu byla AVANT investiční společnost, a.s.).

ZAPISOVANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapísovaný základní kapitál: 100 000,- Kč; splaceno 100 %

AKCIE

Akcie k Neinvestiční majetku Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu: ISIN CZ0008043544
450 804 616 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
převoditelnost je omezena
investiční akcie **třída Prioritní investiční akcie (PIA)**

ISIN CZ0008043551
23 428 481 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
převoditelnost je omezena
investiční akcie **třída Výkonnostní investiční akcie (VIA)**

ISIN CZ1005202323
500 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
převoditelnost je omezena
investiční akcie **třída Prémiové investiční akcie (PRIA)**

ORGÁNY FONDU

Předseda správní rady: [CYRRUS investiční společnost, a.s.](#) (od 1. 1. 2025)
IČO: 216 42 362
Sídlo: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Zastoupení právnické osoby: [Ing. Jiří Loubal](#), pověřený zmocněnec (od 1. 1. 2025)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Správní radě náleží v souladu se zákonem o obchodních korporacích obchodní vedení a dohled nad činností společnosti v plném rozsahu. Pouze správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti a základní zaměření dohledu nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon o obchodních korporacích svěřuje do působnosti valné hromady. Do působnosti správní rady patří rovněž

obhospodařování a administrace společnosti v souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech. Člen správní rady má jediného člena.

Člen správní rady určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen správní rady disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti.

Člen správní rady nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, voleného valnou hromadou.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Dne 1. 1. 2025 vymazán člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s. a zástupce při výkonu funkce Ing. Pavel Hoffman.

Dne 1. 1. 2025 zapsán člen představenstva CYRRUS investiční společnost, a.s. a zástupce při výkonu funkce Ing. Jiří Loubal.

Akcie

Dne 2. 9. 2025 zapsána změna: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě na:

100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

Zakladatelské akcie

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

K zakladatelským akciím je zřízeno předkupní právo dle článku 6. odst.2 stanov společnosti.

Změna předmětu podnikání:

Dne 2. 9. 2025 zapsána ostatní skutečnost: Společnost může vytvářet podfondy.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) byla od 1. 7.2024 společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „AVANT IS“).

Do 31.12.2024 AVANT IS vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podílového fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

S účinností od 1. 1. 2025 se obhospodařovatelem Fondu stala společnost CYRRUS investiční společnost, a.s., IČO 21642362, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 (dále jen „obhospodařovatel“).

CYRRUS investiční společnost, a.s. vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2024/042683/CNB/650 ze dne 4. 4. 2024, jež nabylo právní moci dne 6. 4. 2024. Tímto rozhodnutím byly současně schváleny vedoucí osoby Obhospodařovatele.

A dále s účinností od 1. 6. 2025 se administrátorem stala společnost Versute investiční společnost, a.s., IČO 08787131, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Masarykovo nábřeží 246/12, PSČ 110 00 (dále jen „administrátor“).

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

Je absolventem oboru financí na Vysoké školy ekonomické (Bc.) v Praze a na Vrije Universiteit Amsterdam (MSc.). Během studií pracoval na oddělení Corporate Development v Raiffeisenbank.

Po studiích na VU Amsterdam nastoupil v září 2020 do AMISTA investiční společnost, a.s. na pozici portfolio manažera, kde se věnoval správě zejména Private Equity a Real Estate fondů.

Od září 2023 působil v PricewaterhouseCoopers Česká republika s.r.o. v týmu Business Recovery Services pod vedením Petra Smutného. Tým BRS se specializuje na řešení insolvenčí, restrukturalizace firem a krizový management.

Od září 2025 působí v CYRRUS IS na pozici portfolio manažera.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	CYRRUS, a.s.	(od 1. 7. 2024)
Sídlo:	Veveří 3163/111, Brno – Žabovřesky, PSČ 616 00	
IČO:	639 07 020	

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce ve smyslu ustanovení § 85 a násl. ZISIF.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

CYRRUS IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Fondu v Účetním období vyplaceny.

9. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVATELEM POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ INVESTIČNÍHO FONDU

V účetním období nebyla výkonem jednotlivé činnosti pověřena žádná osoba.

10. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH A DANÍCH

tis. Kč	2025
Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	9 516
Úplata depozitáři za služby depozitáře	653
Úplata administrátora	1 320
Úplata auditora	217
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Provize za investiční zprostředkování	6 622
Ostatní daně a poplatky	2
Právní a notářské služby	31
Daňové poradenství a poradenské služby	173
Znalecké posudky	335
Úschova CP	6
Ostatní správní náklady	36
Ostatní provozní náklady	2
Daň z příjmu	1 168

11. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen podíly v majetkových účastech společností v reálné hodnotě v celkové výši 238 011 tis. Kč (z toho pořizovací cena 2 588 tis. Kč a příplatek mimo základní kapitál 155 855 tis. Kč), poskytnutými úvěry v reálné hodnotě ve výši 311 099 tis. Kč, cennými papíry vydanými investičními fondy v celkové výši 81 699 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 81 143 tis. Kč.

Titul	Procentuální zastoupení	Reálná hodnota k 31.12.2025 (v tis. Kč)
Peněžní prostředky na účtech	11,39 %	81 143
Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry)	43,67 %	311 099
Akcie vydané investičními fondy	11,47 %	81 699
Majetkové účasti	33,41 %	238 011

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31.12.2025 (v tis. CZK)
Úvěr č. 1 za společností ZORG Invest s.r.o.	105 668	139 651
Úvěr č. 2 za společností ZORG Invest s.r.o.	31 344	39 144
Úvěr č. 3 za společností ZORG Invest s.r.o.	2 915	3 022
Úvěr č.1 za společností RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	9 393	10 449
Úvěr č.2 za společností RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	2 480	2 429
Úvěr za fyzickou osobou č. 1	30 000	32 233
Úvěr za fyzickou osobou č. 2	30 000	32 233
Úvěr za SPILBERK investiční fond SICAV, a.s.	47 695	49 643
Úvěr za Nové Bydlení plus, a.s.	3 100	2 295
Podíl Nové Bydlení plus, a.s.	2 300	686
Podíl RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	7 728	7 331
Podíl ZORG Invest s.r.o.	46 721	229 994
Akcie Accolade Fund SICAV p.l.c.	20 000	21 955
Akcie SCF Investment Partners SICAV, a.s.	50 370	59 744
Peněžní prostředky na účtech	81 143	81 143

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 71 tis. Kč.

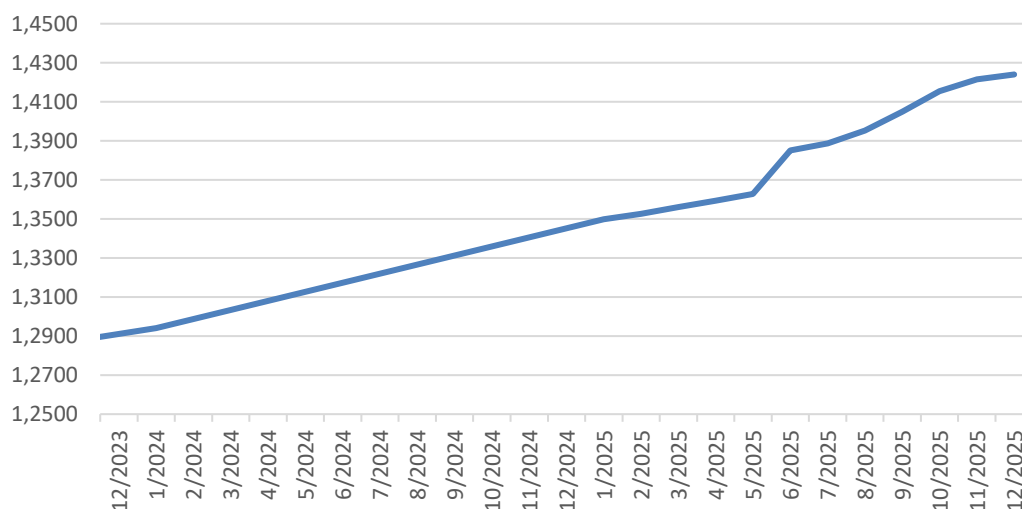
12. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍ FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

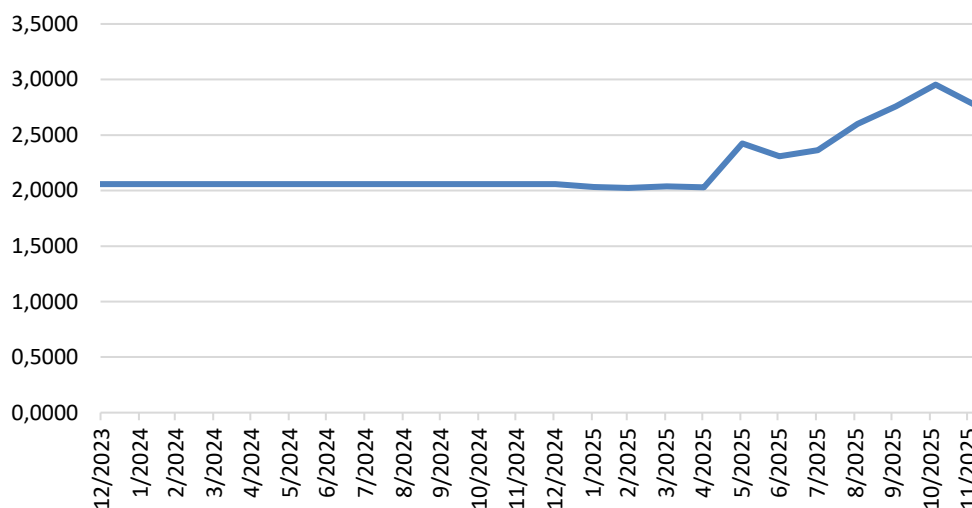
13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	70 882	70 882	70 882
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	0,70882	0,70882	0,70882
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	707 466 708	656 790 953	625 640 623
Počet emitovaných investičních akcií VIA v oběhu ke konci Účetního období (ks):	23 428 481	23 428 481	21 000 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	2 914 177	2 428 491	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	2 914 177	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	2,7750	2,0589	2,0589
Počet emitovaných investičních akcií PIA v oběhu ke konci Účetního období (ks):	450 804 616	452 086 082	452 109 667
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	53 166 032	29 995 477	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	54 447 498	30 019 062	2 884 717
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,4240	1,3461	1,2881
Počet emitovaných investičních akcií PRIA v oběhu ke konci Účetního období (ks):	500 000	0	0
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	500 000	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0138	0	0

Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie PIA



Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie VIA



*K první emisi prémiových investičních akcií (PRIA) došlo v prosinci roku 2025, a proto není uveden grafický vývoj této třídy.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností ke dni 1. 6. 2025 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- změně administrátora z AVANT investiční společnost, a.s. (do 30. 5. 2025) a novým administrátorem se stala společnost Versute investiční společnost, a.s.

S účinností ke dni 1. 11. 2025 byl statut Fondu změněn, když došlo k:

- vydání nové třídy investičních akcií – Prémiové investiční akcie a byly tak aktualizovány principy pro stanovení Distribučního poměru fondu

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

18. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

19. INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NAROKŮ VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH FONDĚM

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

20. INFORMACE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Fond v Účetním období nevyplácel podíly na zisku.

21. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo na základě kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2026 k převodu 50.000 ks zakladatelských akcií Fondu na jméno v listinné hodnotě, bez jmenovité hodnoty převedeny společností CYRRUS, a.s. jakožto prodávajícím na kupujícího společnost Skymest Capital s.r.o.

Žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy nenastaly.

22. INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ V ODVĚTVÍ FINANČNÍCH SLUŽEB (NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 – SFDR)

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

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 076 69 429, se sídlem Veveří 3163/111, Brno-Žabovřesky, PSČ 616 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Brně pod sp. zn. B 8082
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vyplývajících z vlastnictví k Fondu za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu. Během sledovaného Účetního období postupoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK a popsal vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“).

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba v období od 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025

Název:

Obchodní firma: RESIDENTO SICAV, a.s.

Sídlo:

Ulice: Veveří 3163/111

Obec: Brno – Žabovřesky

PSČ: 616 00

IČO: 073 69 429

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8082

Ovládající osoby v období od 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025

Jméno: Ing. Jiří Loubal, MBA

Dat. nar.: 21. května 1970

Bytem: Jezerůvky 511/10, Ivanovice, 621 00 Brno

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby a nepřímo 50% prostřednictvím společností CYRRUS GROUP, SE, potažmo CYRRUS, a.s.

Název: CYRRUS, a.s.

IČO: 639 07 020

Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby:	CYRRUS GROUP, SE
IČO:	294 16 736
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	CYRRUS FX, a. s.
IČO:	288 80 293
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti CYRRUS GROUP, SE, která vlastní 100% přímý podíl na společnosti CYRRUS FX, a. s.
Název osoby:	CYRRUS, a. s.
IČO:	639 07 020
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	CYRRUS MARKETING, s.r.o.
IČO:	031 91 931
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	SETR Invest, s.r.o.
IČO:	042 80 989
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	ZORG Invest s.r.o.
IČO:	065 21 525
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti ZORG Invest s.r.o.
Název osoby:	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.
IČO:	052 62 160
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.
Název osoby:	Cyrrus Financial Services, s.r.o.
IČO:	142 12 005
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 60% podílu na základním kapitálu vlastníky CYRRUS GROUP, SE

Název osoby: **Momentum Clinic s.r.o.**
IČO: 213 96 183
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 70% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **CYRRUS investiční společnost, a.s.**
IČO: 216 42 362
Sídlo: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 57,10% podílu na základním kapitálu a nepřímo prostřednictvím 57,10% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **VALT, s.r.o.**
IČO: 230 31 085
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Evalure s.r.o.**
IČO: 234 71 905
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 27% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Mobius Service s.r.o.**
IČO: 219 35 092
Sídlo: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 30% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Incus, s.r.o.**
IČO: 263 07 421
Sídlo: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Financial Software Solutions s.r.o.**
IČO: 196 83 715
Sídlo: Francouzská 421/87, Zábřovice, 602 00 Brno
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 58,33% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, a.s.**
IČO: 079 11 084
Sídlo: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 30% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Nové bydlení plus, a.s.**
IČO: 283 05 001

Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 5% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je od 1. 1. 2025 obhospodařovaný společností CYRRUS investiční společnost, a.s. ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSOB DLE UST. § 82 ODS. 1 ZOK (UST. § 82 ODS. 2 PÍSM. D) ZOK)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBAMI DLE UST. § 82 ODST. 1 ZOK (UST. § 82 ODST. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 1906122061	12. 6. 2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	28. 6. 2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	25. 9. 2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	16. 10. 2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 4 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	13. 3. 2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 5 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	13. 11. 2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 6 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	23. 2. 2021	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 7 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	1. 9. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 8 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 9 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	26. 6. 2024	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 10 ke smlouvě o úvěru č. 1906122061	30.1.2025	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2012102061	10. 12. 2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	16. 5. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	1. 9. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 4 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	10. 1. 2023	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 5 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	30. 1. 2025	Úvěr	Úrok

ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 10	27. 12. 2021	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 10	1. 9. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 10	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 10	30. 1. 2025	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti	24.11.2025	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	24. 11. 2025	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti	16.11.2020	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti	28.4.2021	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.10.2021	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	16.11.2020	-	-
Nové bydlení plus, a.s.	Smlouva o úvěru č. 4	25. 10. 2021	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 4	1. 9. 2022	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 4	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 4	20. 12. 2022	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 4 ke smlouvě o úvěru č. 4	1. 4. 2024	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 1	27. 8. 2021	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1	30. 11. 2021	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 1	1. 9. 2022	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 1	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 4 ke smlouvě o úvěru č. 1	22. 3. 2024	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 5 ke smlouvě o úvěru č. 1	30. 1. 2025	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 11	3. 1. 2021	Úvěr	Úrok

RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 11	1. 12. 2022	Úvěr	Úrok
RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 11	30. 1. 2025	Úvěr	Úrok
CYRRUS, a.s.	Komisionářská smlouva	19. 7. 2024	-	-
CYRRUS FX, a.s.	Rámcová smlouva č. 1228710	22. 7. 2024	-	-

7. HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE UST. § 82 ODS. 1 ZOK (UST. § 82 ODS. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

8. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze dne 31. 3. 2026



RESIDENTO SICAV, a.s.

Zastoupený CYRRUS investiční společnost, a.s.

Ing. Jiří Loubal

člen představenstva

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

RESIDENTO SICAV, a.s.

Účetní jednotka: RESIDENTO SICAV, a.s.
Sídlo: Veveří 3163/111, Brno-Žabovřesky, 616 00
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 4. 2026

ROZVAHA k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

AKTIVA		31. 12. 2025	31. 12. 2025	31. 12. 2025	31. 12. 2024
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	712 291	71	712 362	689 867
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	6.2. 81 072	71	81 143	48 056
	v tom: a) splatné na požádání	6.2. 81 072	71	81 143	48 056
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	6.3. 311 099	0	311 099	470 227
	v tom: b) ostatní pohledávky	6.3. 311 099	0	311 099	470 227
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.4. 81 699	0	81 699	76 629
8	Účasti s podstatným vlivem	6.4. 686	0	686	538
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.5. 237 325	0	237 325	94 296
11	Ostatní aktiva	6.7. 410	0	410	121

PASIVA		31. 12. 2025	31. 12. 2025	31. 12. 2025	31. 12. 2024
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)	712 291	71	712 362	689 867
4	Ostatní pasiva 6.8.	4 824	0	4 824	32 661
6	Rezervy (Σ)	0	0	0	344
	b) na daně	0	0	0	344
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	4 824	0	4 824	33 005
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií 6.9.	652 405	0	652 405	631 121
	d) obdoba kapitálových fondů	499 252	0	499 252	503 507
	e) obdoba oceňovacích rozdílů 6.10.	-10	0	-10	121
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	153 163	0	153 163	127 493
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období 6.9.	652 405	0	652 405	631 121
9	Základní kapitál (Σ) 6.12.	0	100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál 6.12.	0	100	100	100
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období 6.11.	0	-29	-29	-29
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	55 062	0	55 062	25 670
	a) přírůstek závazků	55 062	0	55 062	25 670
	b) přírůstek kapitálu	0	0	0	0
17	Vlastní kapitál	0	71	71	71
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	707 467	0	707 467	656 791

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2025
(v tis. Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky 10	19 675	174 894
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení 10	712 362	689 867
Podrozvahová pasiva			
10	Přijaté zástavy a zajištění 10	130 081	287 042

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
(v tis. Kč)

	Poznámka	1.1.-31. 12.	1.1.-31. 12.	1.1.-31. 12.	1.1.-31. 12.	
		2025	2025	2025	2024	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	7.2.	33 196	0	33 196	39 322
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	7.2.	0	0	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	7.3.	2 215	0	2 215	504
5	Náklady na poplatky a provize	7.3.	6 653	0	6 653	3 099
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	7.4.	39 762	0	39 762	-2 268
8	Ostatní provozní náklady	7.5.	2	0	2	4
9	Správní náklady (Σ)	7.6.	12 288	0	12 288	7 314
	b) ostatní správní náklady	7.6.	12 288	0	12 288	7 314
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7.8.	56 230	0	56 230	27 141
21	Daň z příjmu	7.8.	1 168	0	1 168	1 471
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	7.8.	55 062	0	55 062	25 670

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2025
(v tis. Kč)

	Základní kapitál - neinvestiční část	Zisk (ztráta) - neinvestiční část	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	100	-29	71
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	100	-29	71
Zůstatek k 1.1.2025	100	-29	71
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	100	-29	71

Přehled o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií za rok 2025
(v tis. Kč)

V tis. Kč	Čistá aktiva připadající držitelům inv. akcií	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	625 641	625 641
Změny oceňovacích rozdílů	121	121
Čistý zisk/ztráta za účetní období	25 670	25 670
Odkup akcií	-30 796	-30 796
Emise akcií	36 155	36 155
Zůstatek k 31.12.2024	656 791	656 791
Zůstatek k 1.1.2025	656 791	656 791
Změny oceňovacích rozdílů	-131	-131
Čistý zisk/ztráta za účetní období	55 062	55 062
Odkup akcií	-82 776	-82 776
Emise akcií	78 521	78 521
Zůstatek k 31.12.2025	707 467	707 467

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

1. Obecné informace

RESIDENTO SICAV, a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	RESIDENTO SICAV, a.s.
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	23.11.2018
IČO:	076 69 429
DIČ:	CZ07669429
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Brně, Spisová značka B 8082
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

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

Fond byl dne 17. 10. 2018 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl založen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků a bude rovněž investovat do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

Fond se řídí svým statutem.

Informace o obhospodařovateli a administrátorovi

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je společnost CYRRUS investiční společnost, a.s., IČO: 216 42 362 a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je společnost Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Obhospodařovatelem Fondu v období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 byla AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ140 00 a v období od 1. 7. 2024 do 30. 5. 2025 zároveň administrátorem Fondu.

CYRRUS investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu s účinností od 1. 1. 2025 jmenována do funkce statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V Účetním období investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020 se sídlem Veverí 3163/111, Brno - Žabovřesky, PSČ 616 00. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a CYRRUS IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány CYRRUS IS. Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena CYRRUS IS z majetku Fondu.

Administrátor určuje aktuální hodnotu investiční akcie Fondu tak, že fondový kapitál Fondu vydělí počtem vydaných podílových listů Fondu, a to ke dni výpočtu aktuální hodnoty podílových listů Fondu, vždy ve vztahu ke konkrétní třídě podílových listů. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod. Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Informace o statutárních a kontrolních orgánech Fondu

Představenstvo

Člen představenstva: CYRRUS investiční společnost, a.s. od 1. 1. 2025
IČO: 216 42 362
Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

při výkonu funkce zastupuje: Ing. JIŘÍ LOUBAL od 1. 1. 2025

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: Ing. TOMÁŠ MENČÍK od 1. 1. 2021

Člen dozorčí rady: ALICE LOUBALOVÁ od 26. 7. 2021

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. V případě, že právnická osoba jako člen představenstva zmocní více fyzických osob, zastupuje každá z takových fyzických osob právnickou osobu při výkonu funkce člena představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

Dne 1. 1. 2025 vymazán člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s. a zástupce při výkonu funkce Ing. Pavel Hoffman.

Dne 1. 1. 2025 zapsán člen představenstva CYRRUS investiční společnost, a.s. a zástupce při výkonu funkce Ing. Jiří Loubal.

Akcie

Dne 2. 9. 2025 zapsána změna: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě na:

100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

Zakladatelské akcie

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

K zakladatelským akciím je zřízeno předkupní právo dle článku 6. odst.2 stanov společnosti.

Změna předmětu podnikání:

Dne 2. 9. 2025 zapsána ostatní skutečnost: Společnost může vytvářet podfondy.

Informace k investičním akciím a investičnímu cíli Fondu

Investiční akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účástí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a z úroků, a bude rovněž investovat do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

Fond neneviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny aktiv: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

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

3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

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 aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, kdy je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a Fond již dále nebude 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 příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

3.2. Finanční aktiva a finanční závazky

3.2.1. Zaúčtování a prvotní ocenění

Fond prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud Fond určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční

nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

3.2.2. Klasifikace

Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držných cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě 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.

Fond 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 v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

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

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

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

Všechna ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, Fond může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

3.2.3. Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model Fondu je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Fond bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. zejména zda strategie Fondu se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení Fondu;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí Fondu, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Fond vyhodnotil, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

3.2.4. Reklasifikace

Finanční aktiva

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována. 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.

Finanční závazky

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

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

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

3.2.5. Odúčtování

Finanční aktiva

Fond odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které Fond ani nepřevede ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

Finanční závazky

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

3.2.6. Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

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

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

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

Finanční závazky

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

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

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

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

3.2.7. Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má Fond k danému dni přístup.

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

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např.

vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

3.2.8. Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Fond o znehodnocení neúčtuje.

3.2.9. Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

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

Finanční závazky

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

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

3.3. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

3.4. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Tyto cenné papíry jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

3.5. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s podstatným vlivem

Majetkové účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20 až 50% podílem na hlasovacích právech.

- Účasti s rozhodujícím vlivem

Za majetkové účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s více než 50% podílem na hlasovacích právech, ale může být méně v případě, že je prokázáno ovládání.

Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.6. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva podle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.7. Investiční akcie

Investiční akcie jsou cenné papíry kolektivního investování představující podíl na investičních fondech nebo zahraničních investičních fondech ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V obchodním modelu oceňované v reálné hodnotě, jejichž změna je vykázána do zisku nebo ztráty.

3.8. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

3.9. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.10. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Fond vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Fond rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

Odložená daň

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

V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu.

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Finanční deriváty.

3.12. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládnutím s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

3.13. Základní kapitál Fondu a vydané investiční akcie Fondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo pořádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISF;
- předkupní právo k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – *Prioritní investiční akcie (PIA)*, *Výkonnostní investiční akcie (VIA)* a *Prémiové investiční akcie (PRIA)*. Investiční akcie mají podobu *zaknihovaného* cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008043551, investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008043544 a investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ1005202323.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (Dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;

- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem o Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičními akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISF;
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na k likvidačnímu zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy;

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel deponitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11 a jsou vydávány ve formě cenného papíru na řád bez jmenovité hodnoty (kusové).

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

3.14. Úrokové náklady a výnosy

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázaný společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

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“.

3.15. Výnosy z dividend

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

3.16. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

O výnosových nebo nákladových poplatcích s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce přímo do nákladů. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.17. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

3.18. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI. Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočtení cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.19. Použití odhadů

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy.

5. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

5.1. Opravy chyb minulých účetních období

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

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

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

5.2. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané Fondem se během účetního období nezměnily.

6. Významné položky v rozvaze

6.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou				
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty		
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená	
Aktiva						
Pohledávky za bankami	0	0	0	81 143	0	
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	311 099	0	
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	81 699	0	
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	686	0	
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	237 325	0	
Ostatní aktiva	0	0	0	410		
Celkem finanční aktiva	0	0	0	712 362	0	
Pasiva						
Ostatní pasiva	0	0	0	4 824	0	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	707 467	0	
Celkem finanční pasiva	0	0	0	712 291	0	

6.2. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Běžné účty u bank	81 072	48 056
Celkem	81 072	48 056

Neinvestiční část

tis. Kč	2025	2024
Běžné účty u bank	71	71
Celkem	71	71

Fond ke konci sledovaného období evidoval zůstatky na běžných účtech v celkové výši 81 143 tis. Kč.

Pohledávka za bankami ve výši 71 tis. Kč představuje základní kapitál Fondu a jde o neinvestiční část jmění Fondu.

Pohledávky za bankami ve výši 81 072 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění fondu a z toho 32 582 tis. Kč je evidováno v CZK a 48 490 tis. Kč v EUR.

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	81 072	48 056
Čistá účetní hodnota	81 072	48 056

Neinvestiční část

tis. Kč	2025	2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	71	71
Čistá účetní hodnota	71	71

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

6.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

Investiční část

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	2025	2024
Ostatní pohledávky – poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:		
Splatné do 1 roku	0	49 004
Splatné od 1 roku do 5 let	132 304	262 987
Splatné nad 5 let	178 795	158 236
Celkem pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	311 099	470 227

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry. K 31. 12. 2025 výše jistin úvěrů činí 262 595 tis. Kč, naběhlé úroky činí 53 148 tis. Kč a hodnota přecenění na reálnou hodnotu činí -4 644 tis. Kč.

Splatnost úvěrů je zde vykázána dle splatnosti od data jejich poskytnutí, podrobnější informace o jejich splatnosti je uvedena v níže uvedené tabulce. Zbytková splatnost úvěrů je následně uvedena v části úrokových rizik této účetní závěrky.

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2025 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty:

K 31. 12. 2025 v tis. Kč:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše jistiny (čerpání)	Reálná hodnota půjčky
ZORG Invest s.r.o.	12.06.2019	30.06.2026	118 000	105 668	139 651
ZORG Invest s.r.o.	10.12.2020	10.12.2040	33 000	31 345	39 144
RESIDENTO PROPERTY s.r.o	27.08.2021	03.09.2031	14 990	9 393	10 449
RESIDENTO PROPERTY s.r.o	03.01.2021	31.01.2032	2 480	2 480	2 429
ZORG Invest s.r.o.	27.12.2021	31.12.2032	3 800	2 915	3 022
Nové bydlení plus, a.s.	25.10.2021	31.12.2031	2 000	3 100	2 295
fyzická osoba č. 1	19.06.2023	19.06.2026	30 000	30 000	32 233
fyzická osoba č. 2	19.06.2023	19.06.2026	30 000	30 000	32 233
SPIILBERK investiční fond	30.09.2023	30.09.2026	38 000	47 695	49 643
Celkem				262 595	311 099

V roce 2025 došlo ke splacení jistin úvěrů ve výši 191 011 tis. Kč a úroků ve výši 49 319 tis. Kč.

6.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
	2025		2024	
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	81 699	0	76 629	0

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozhady
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	76 629	0
Pořízení	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	5 070	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	81 699	0

Fond ke konci roku 2025 držel akcie určené k obchodování, které jsou oceněny pomocí kótovaných cen na aktivních trzích. Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představují investiční akcie s právem na odkup, které byly ke konci účetního období oceněny na základě hodnoty vyhlášené administrátorem Fondu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

6.5. Účasti s podstatným vlivem

Investiční část

k 31. 12. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
		v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
23.05.2019	Nové bydlení plus, a.s.	50 %	2 300	-1 614	686

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
		v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
23.05.2019	Nové bydlení plus, a.s.	50 %	2 300	-1 762	538

Účasti jsou k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl ve fondovém kapitálu.

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky, nebyly přijaty žádné záruky.

IČO	Název společnosti	Změna účetní hodnoty 2025 oproti roku 2024 v tis. Kč.
283 05 001	Nové bydlení plus, a.s.	148

IČO	Název společnosti	Změna účetní hodnoty 2024 oproti roku 2023 v tis. Kč.
283 05 001	Nové bydlení plus, a.s.	-1 162

6.6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Investiční část

k 31. 12. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
		v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
18.02.2022	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	100 %	7 728	-396	7 331
27.02.2021	ZORG Invest s.r.o.	100 %	148 416	81 578	229 994

V roce 2025 byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve společnosti ZORG Invest s.r.o. ve výši 101 695 tis. Kč.

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
		v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
18.02.2022	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	100 %	7 728	3 865	11 593
27.02.2021	ZORG Invest s.r.o.	100 %	46 721	35 982	82 703

Účasti jsou k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl ve fondovém kapitálu.

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky, nebyly přijaty žádné záruky.

IČO	Název společnosti	Změna účetní hodnoty 2025 oproti roku 2024 v tis. Kč.
052 62 160	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	-4 262
065 21 525	ZORG Invest s.r.o.	147 291

IČO	Název společnosti	Změna účetní hodnoty 2024 oproti roku 2023 v tis. Kč.
052 62 160	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	2 693
065 21 525	ZORG Invest s.r.o.	-11 937

V Účetním období došlo k příplatku mimo základní kapitál u společnosti ZORG Invest s.r.o. ve výši 101 695 tis. Kč.

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky, nebyly přijaty žádné záruky.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

6.7. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	105 240	0
Zisk/ztráta z přecenění	-10 406	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	94 834	0
Zisk/ztráta z přecenění	41 482	0
Příplatek mimo základní kapitál do majetkové účasti ZORG Invest s.r.o.	101 695	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	238 011	0

6.8. Ostatní aktiva

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Pohledávka na daň	410	0
Ostatní aktiva	0	121
Celkem	410	121

Ostatní aktiva k 31. 12. 2025 ve výši 410 tis. Kč (2024: 121 tis. Kč – tvořen dohad na nevydané investiční akcie, které budou emitované po skončení účetního období) jsou tvořeny rozdílem mezi uhrazenými zálohami na daň z příjmu a rezervou.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

6.9. Ostatní pasiva

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Závazky vůči dodavatelům	501	3 571
Závazky vůči investorům	10	28 694
Dohadné položky pasivní	4 313	396
Celkem	4 824	32 661

Závazky vůči investorům představují závazky vůči investorům z upsání investičních akcií, respektive se jedná o dohadnou položku na nevydané investiční akcie k datu účetní závěrky.

Závazky za dodavateli ve výši 501 tis. Kč představují neuhrazené faktury za depozitáře, administraci a zpracování znaleckého posudku. Dohadné položky pasivní tvoří dohad na audit ve výši 218 tis. Kč, dohad na obhospodařování ve výši 715 tis. Kč, dohad na zpracování DPPO ve výši 42 tis. Kč a dohad na odměnu za zprostředkování úpisu CP ve výši 3 337 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	32 661	789
Reálná hodnota k 1. 1.	32 661	789
Transakce za sledované období		
Přírůstky	164 081	155 862
Odúčtování finančních závazků z toho:	191 918	123 990
- Splatná hodnota závazku	191 918	123 990
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	4 824	32 661
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	4 824	32 661

6.10. Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. V čistých aktivech Fondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Součástí hodnoty čistých aktiv je nebo může být obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Cena investiční akcie je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investiční akcií za rok 2024, 2025:

V tis. Kč	2025	2024
Zůstatek k 1.1.	656 791	625 641
Zisk/ztráta za období	55 062	25 670
Odkup investiční akcií	-82 776	-30 796
Emise investičních akcií	78 521	36 155
Změna výše oceňovacích rozdílů	-131	121
Hodnota na konci období	707 467	656 791

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

V ks	2025	2024
Počet investičních akcií VIA na začátku období	23 428 481	21 000 000
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	2 914 177	2 428 481
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	2 914 177	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	23 428 481	23 428 481
Počet investičních akcií PIA na začátku období	452 086 082	452 109 667
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	53 166 032	29 995 477
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	54 447 498	30 019 062
Počet investičních akcií PIA na konci období	450 804 616	452 086 082

Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	500 000	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	500 000	0

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

6.11. Oceňovací rozdíly

Investiční část

tis. Kč	Čisté investice do účastí (FVOCI)
Zůstatek k 1. lednu 2025	121
Snížení	240
Zvýšení	109
Zůstatek k 31. prosinci 2025	-10
tis. Kč	Čisté investice do účastí (FVOCI)
Zůstatek k 1. lednu 2024	0
Snížení	0
Zvýšení	121
Zůstatek k 31. prosinci 2024	121

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena ze závazku vyemitovat investiční akcie. Oceňovací rozdíl k akciím tak představuje vliv na fondový kapitál, který by byl, pokud by byly upsané akcie vyemitovány.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

6.12. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Fond za sledované období roku 2025 vykázal zisk po zdanění ve výši 55 062 tis. Kč oproti roku 2024, kdy Fond vykázal zisk ve výši 25 670 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	-29	-29
Celkem k 31.12.	-29	-29

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

Investiční středisko

Fond za účetní období vykázal na investičním středisku zisk ve výši 55 062 tis. Kč (2024: 25 670 tis. Kč). Zisk je tvořen zejména výnosy z úroků ve výši 33 196 tis. Kč (2024: 39 322 tis. Kč), výnosy z finančních operací ve výši 39 762 tis. Kč (2024: -2 268 tis. Kč) a ovlivněn správními náklady Fondu ve výši 12 288 tis. Kč (2024: 7 314 tis. Kč).

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o převodu výsledku hospodaření.

6.13. Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

7. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

7.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

Investiční část

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	33 196	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	2 215	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-31	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	39 762	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	75 142	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	75 142	0

7.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků	33 196	39 322
z vkladů	1 608	2 580
z úvěrů a zápůjček	31 588	36 742
z dluhových cenných papírů	0	0
Čistý úrokový výnos	33 196	39 322

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu

7.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	2 215	504
Ostatní	2 215	504
Náklady na poplatky a provize	6 653	3 099
za zprostředkovatelskou činnost	6 622	3 087
Ostatní	31	12
Celkem	-4 438	-2 595

Výnosy z poplatků a provizí tvoří výstupní poplatky investorů ve výši 2 215 tis. Kč.

Náklady na poplatky a provize tvoří bankovní poplatky ve výši 31 tis. Kč a poplatky za investiční zprostředkování v hodnotě 6 622 tis. Kč

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-947	8 165
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	40 919	-10 406
Zisk/ztráta z měnových operací	-210	-27
Celkem	39 762	-2 268

Celkovou ztrátu z finančních operací představují rozdíly z přecenění půjček spolu s úrokovými výnosy z úvěrů, které vznikaly na základě znaleckého ocenění soudních znalců.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva		
Pohledávky za bankami	-210	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-6 580	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5 633	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	40 919	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	39 762	0

7.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2025	2024
Ostatní provozní náklady	2	4
Celkem	2	4

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny poplatky za LEI a pokutou za pozdní úhradou DPPO.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.6. Správní náklady

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Odměna za výkon funkce	10 836	5 754
Náklady na audit	217	237
Účetní a daňové poradenství	85	0
Právní a notářské služby	31	458
Poradenské a konzultační služby	88	0
Služby depozitáře	653	654
Znalecké posudky	335	145
Ostatní správní náklady	43	66
Celkem	12 288	7 314

Ostatní správní náklady představují zejména náklady na úschovu CP ve výši 6 tis. Kč, na úpravu webových stránek ve výši 21 tis. Kč a náklady na tiskopisy ve výši 16 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.7. Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje portfolio manažer, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

7.8. Splatná daň z příjmů

Investiční část

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	56 230	27 141
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	148 177	10 859
Daňově neodčitelné náklady	114 217	13 129
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	22 270	29 411
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	22 270	29 411
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 114	1 471

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 114 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 1 523 tis. Kč.

Vzhledem k tomu, že zaplacené zálohy na daň převyšují výši vytvořené rezervy, je rozdíl ve výši 410 tis. Kč vykázán jako daňová pohledávka v ostatních aktivech a rezerva se v tomto případě nevykazuje.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Celkem
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-1 471	1 525	54
Tvorba daně z příjmů v účetním období	1 114	0	1 114
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1 114	1 525	1 168

7.9. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu k 31. 12. 2025 nevznikl odložený daňový závazek.

Fond nevykazuje k 31.12.2025 nevykazuje odložený daňový závazek ani odloženou daňovou pohledávku.

Jedná se o položku vztahující se k investiční části jmění fondu.

8. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

9. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté přísliby a záruky	19 675	174 894
Hodnoty předané k obhospodařování	712 362	689 867
Přijaté zástavy a zajištění	130 081	287 042
Celkem	862 118	1 151 803

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů.

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Fondu nebyly splaceny poskytnuté úvěry, obdržel by na základě zástavy či zajištění 130 081 tis. Kč (2024: 287 042 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční a neinvestiční části jmění fondu.

10. Transakce se spřízněnými osobami

V průběhu Účetního období byly realizovány následující transakce se spřízněnými osobami:

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry	311 099	470 227
Příplatek mimo ZK	155 855	54 161

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z přecenění půjček	51 418	3 613
Náklady z přecenění půjček	57 998	1 677

Transakce mezi spřízněnými osobami představují poskytnuté úvěry dceřiným společnostem a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společnostem. K 31. 12. 2025 eviduje Fond celkovou pohledávku z titulu půjčky 311 099 tis. Kč (2024: 470 227 tis. Kč).

11. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v tis. Kč					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	81 143	0	0	81 143
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	0	0	311 099
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	81 699	0	0	81 699
8	Účasti s podstatným vlivem	686	0	0	686
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	237 325	0	0	237 325
11	Ostatní aktiva	0	410	0	410
Finanční aktiva celkem		711 952	410	0	712 362

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v tis. Kč					
4	Ostatní pasiva	0	4 824	0	4 824
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	707 467	0	707 467
Finanční závazky celkem		0	712 291	0	712 291

12. Řízení rizik

Řízení rizik Fondu je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu. Fond je v rámci své činnosti vystaven zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

Expozice a koncentrace

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	31 883	4,48 %
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.	49 260	6,91 %
Běžné účty		Celkem	81 143	11,39 %
Obchodní podíly	tržní	ZORG Invest s.r.o.	229 994	32,29 %
Obchodní podíly	tržní	RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	7 331	1,03 %
Obchodní podíly	tržní	Nové bydlení plus, a.s.	686	0,09 %
Obchodní podíly		Celkem	238 011	33,41 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	tržní	SCF Investment Partners SICAV, a.s.	59 744	8,39 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	tržní	Accolade Fund SICAV p.l.c.	21 955	3,08 %
Obchodní podíly		Celkem	81 699	11,47 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ZORG Invest s.r.o.	139 651	19,60 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ZORG Invest s.r.o.	39 143	5,49 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ZORG Invest s.r.o.	3 022	0,42 %
Úvěry	kreditní, úrokové	SPIILBERK investiční fond SICAV, a.s.	49 643	6,97 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Fyzická osoba č. 1	32 233	4,53 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Fyzická osoba č. 2	32 233	4,53 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	10 449	1,47 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Nové bydlení plus, a.s.	2 295	0,32 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RESIDENTO PROPERTY s.r.o.	2 430	0,34 %
Úvěry		Celkem	311 099	43,67 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	410	0,06 %
Celkový součet			712 362	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)	ČR	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	81 143	0	81 143
Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	0	311 099

Akcie, podílové listy a ostatní podíly	59 744	21 955	81 699
Účasti s podstatným vlivem	686	0	686
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 325	0	237 325
Ostatní aktiva	410	0	410
Celkem aktiva	690 407	21 955	712 362

K 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)	ČR	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	48 056	0	48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	470 227	0	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	55 659	20 970	76 629
Účasti s podstatným vlivem	538	0	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	94 296	0	94 296
Ostatní aktiva	121	0	121
Celkem aktiva	668 897	20 970	689 867

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

12.1. Tržní riziko

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic do majetkových účastí a akcií, podílových listů a ostatních podílů. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Fond realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko. U Fondu jsou v pravidelných intervalech prováděny zátěžové testy investic Fondu s cílem analyzovat schopnost Fondu nést ztráty z tržního rizika.

Expozice Fondu vůči tržnímu riziku

v tis. Kč	2025	2024
Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	81 699	76 629
Účasti s podstatným vlivem	686	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 325	94 296

Cenové riziko je rizikem ztráty Fondu v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Fondu způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv Fondu. Riziko je omezováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Fondu a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj.

Citlivost na volatilitu tržních cen

K 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)	Expozice	+ 10 %	- 10 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	342 209	279 989
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	81 699	89 869	73 529
Účasti s podstatným vlivem	686	755	617
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 325	261 058	213 593

K 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)	Expozice	+ 10 %	- 10 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	470 227	517 250	423 204
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	76 629	84 292	68 966
Účasti s podstatným vlivem	538	592	484
Účasti s rozhodujícím vlivem	94 296	103 726	84 866

12.2. Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu Fondu.

Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Měnová pozice Fondu dle jednotlivých měn

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	32 653	48 490	81 143
Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	0	311 099
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	21 955	59 744	81 699
Účasti s podstatným vlivem	686	0	686
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 325	0	237 325
Ostatní aktiva	410	0	410
Celkem aktiva	604 128	108 234	712 362

Ostatní pasiva	4 824	0	4 824
Vlastní kapitál	71	0	71
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	707 467	0	707 467
Celkem pasiva	712 362	0	712 362
Čistá devizová pozice	-108 234	108 234	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-1 082	1 082	0

Expozice Fondu na měnové riziko byla v roce 2025 nízká.

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	48 055	1	48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	470 227	0	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	20 970	55 659	76 629
Účasti s podstatným vlivem	538	0	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	94 296	0	94 296
Ostatní aktiva	121	0	121
Celkem aktiva	634 208	55 659	689 867
Ostatní pasiva	32 661	0	32 661
Rezervy	344	0	344
Vlastní kapitál	71	0	71
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	656 791	0	656 791
Celkem pasiva	689 867	0	689 867
Čistá devizová pozice	-55 659	55 659	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-557	557	0

Expozice Fondu na měnové riziko byla v roce 2024 nízká.

12.3. Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Fondu v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Fondu či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Fondu z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Fondu na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti:

K 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	81 143	0	0	0	0	81 143
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	253 760	0	57 339	0	311 099
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	81 699	81 699
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	686	686
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	237 325	237 325
Ostatní aktiva	0	0	0	0	410	410
Celkem aktiva	81 143	253 760	0	57 339	320 120	712 362
Ostatní pasiva	0	0	0	0	4 824	4 824
Vlastní kapitál	0	0	0	0	71	71
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	0	707 467	707 467
Celkem pasiva	0	0	0	0	712 362	712 362
Gap	81 143	253 760	0	57 339	-392 242	0
Kumulativní gap	81 143	334 903	334 903	392 242	0	0

K 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	48 056	0	0	0	0	48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	49 004	262 987	158 236	0	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	76 629	76 629
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	538	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	94 296	94 296
Ostatní aktiva	0	0	0	0	121	121
Celkem aktiva	48 056	49 004	262 987	158 236	171 584	689 867
Ostatní pasiva	0	0	0	0	32 661	32 661
Rezervy	0	0	0	0	344	344
Vlastní kapitál	0	0	0	0	71	71
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	0	656 791	656 791
Celkem pasiva	0	0	0	0	689 867	689 867
Gap	48 056	49 004	262 987	158 236	-518 283	0
Kumulativní gap	48 056	97 060	360 047	518 283	0	0

12.4. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Fond je tomuto riziku vystaven primárně z poskytnutých úvěrů a zápůjček, pohledávek za bankami, kde má Fond uloženy peněžní prostředky, a ostatních pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelská prohlášení, směnky atd.

V případě, že Fond poskytuje úvěr společnosti, ve které vlastní rozhodující podíl umožňující Fondu kontrolovat tuto společnost, nemusí být poskytnutý úvěr zajišťován standardními zajišťovacími nástroji, které jsou běžné u úvěrových vztahů mezi třetími, nepropojenými osobami.

Expozice Fondu vůči úvěrovému riziku

tis. Kč	2025	2024
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	81 143	48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	311 099	470 227
Ostatní	410	121

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s. a UniCredit Bank, které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

12.5. Riziko likvidity

Fond je v rámci své činnosti vystaven riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopen uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Fondu v požadovaném termínu, případně pouze za cenu ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu. Současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv (investiční a neinvestiční středisko):

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	81 143	0	0	0	0	81 143
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	253 760	0	57 339	0	311 099
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	81 699	81 699
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	686	686
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	237 325	237 325
Ostatní aktiva	0	410	0	0	0	410
Aktiva Celkem	81 143	254 170	0	57 339	319 710	712 362
Ostatní pasiva	4 824	0	0	0	0	4 824
Vlastní kapitál	0	0	0	0	71	71

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	0	707 467	707 467
Pasiva celkem	4 824	0	0	0	707 538	712 362
Gap	76 319	245 170	0	57 339	-387 828	0
Kumulativní gap	76 319	330 489	330 489	387 828	0	0

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	48 056	0	0	0	0	48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	49 004	262 987	158 236	0	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	76 629	76 629
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	538	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	94 296	94 296
Ostatní aktiva	121	0	0	0	0	121
Aktiva Celkem	48 177	49 004	262 987	158 236	171 463	689 867
Ostatní pasiva	0	32 661	0	0	0	32 661
Rezervy	0	344	0	0	0	344
Vlastní kapitál	0	0	0	0	71	71
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	0	656 791	656 791
Pasiva celkem	0	33 005	0	0	656 862	689 867
Gap	48 177	15 999	262 987	158 236	-485 399	0
Kumulativní gap	48 177	64 176	327 163	485 399	0	0

12.6. Riziko protistrany

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Fondu, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

12.7. Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omezováno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

12.8. Politické riziko

Mezi primární politická rizika patří nárůst ozbrojených konfliktů po celém světě (pokračující válka na Ukrajině, eskalace násilí na Blízkém východě a rozsáhlé konflikty v Africe a Asii). Spolu s tím sílí politická fragmentace a nárůst sankčních opatření, což dále komplikuje mezinárodní obchodní prostředí a zvyšuje nejistotu na trzích. Hodnota aktiv Podfondu může být negativně ovlivněna dopady vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací, jako je zvýšená volatilita cen aktiv včetně měnových kurzů, tlak na inflaci způsobený narušením energetických a obchodních toků či omezení exportu v důsledku regulačních restrikcí a sankcí.

13. Reálná hodnota

Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

- A. modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků
- B. porovnání s podobnými nástroji / aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- C. ocenění podniků substanční metodou (hodnota celku je součet svých částí) s přeceněním držených aktiv a závazků na reálnou hodnotu.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- A. bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- B. rizikové marže (credit spreads),
- C. vývoj hodnot srovnatelných nemovitostí

Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má Fond přístup ke dni ocenění.

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

Procesy a kontroly

Fond nastavil soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

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

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

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	0	81 143	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	311 099
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	79 134	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	686
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	237 325
Ostatní aktiva	0	691	0
Celkem k 31. prosinci	0	160 968	549 110
Finanční závazky			
Ostatní finanční závazky	0	4 840	0
Celkem k 31. prosinci	0	4 840	0

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	0		48 056
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	470 227
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	76 629	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	538
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	94 296
Ostatní aktiva	0		121
Celkem k 31. prosinci 2024	0	76 629	613 238
Finanční závazky			
Ostatní finanční závazky	0		32 661
Celkem k 31. prosinci 2024	0		32 661

Převody mezi úrovní 1, úrovní 2 a úrovní 3

V roce 2025 došlo k převodu pohledávek za bankami z úrovně 3 do úrovně 2, a dále došlo k převodu ostatních aktiv a ostatních pasiv z úrovně 3 do úrovně 2. K těmto úpravám došlo v souvislosti se změnou administrátora, který posoudil,

že se jedná o pozorovatelné vstupy, nikoliv nezjistitelné a není třeba v těchto případech významných subjektivních předpokladů tak, jako v úrovni 3

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Fond se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Účasti s podstatným vlivem a Účasti s rozhodujícím vlivem

Majetkové účasti jsou společnosti držící nemovitý majetek. Hodnota majetkových účastí na společnostech je stanovena substanční metodou ocenění. Reálná hodnota se získá jako součet hodnot majetku, od něhož se odečte hodnota závazků. Substanční hodnota společnosti je souhrnem relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek společnosti. Tyto složky jsou oceňovány na reálnou hodnotu. Tyto složky jsou mimo jiné více či méně samostatné nemovitosti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní aktiva a ostatní finanční závazky

V případě ostatních aktiv/pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu 50 % na společnosti Nové bydlení plus, a.s	2025: 0,7 mil. Kč 2024: 0,5 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí Přijaté úvěry	2025: 3,6 mil. Kč 2025: 2,3 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: - vzrostla hodnota nemovitostí - poklesla hodnota přijatých úvěrů
Investice do zápůjčky společnosti Nové bydlení plus, a.s.	2025: 2,3 mil. Kč 2024: 3,1 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se	Diskontní míra	2025: 8,1 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila

zápůjčkou na současnou hodnotu					
Investice do majetkového podílu 100 % na společnosti ZORG Invest s.r.o.	2025: 230 mil. Kč 2024: 82,7 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí Přijaté úvěry	2025: 335,8 mil. Kč 2025: 181,8 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: - vzrostla hodnota nemovitostí - poklesla hodnota přijatých úvěrů
Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest	2025: 139,7 mil. Kč 2024: 105,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 5,1 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest	2025: 39,1 mil. Kč 2024: 31,3 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 5,1 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest	2025: 3,0 mil. Kč 2024: 2,9 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 6,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do majetkového podílu 100 % na společnosti RESIDENTO PROPERTY	2025: 7,3 mil. Kč 2024: 11,6 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí Přijaté úvěry	2025: 20,2 mil. Kč 2025: 12,9 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: - vzrostla hodnota nemovitostí - poklesla hodnota přijatých úvěrů
Investice do zápůjčky společnosti RESIDENTO PROPERTY	2025: 10,4 mil. Kč 2024: 9,4 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila

Investice do zápůjčky společnosti RESIDENTO PROPERTY	2025: 2,4 mil. Kč 2024: 2,5 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti SPILBERK inv. fond	2025: 49,6 mil. Kč 2024: 43,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 10,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky FO1 & FO2	2025: 64,5 mil. Kč 2024: 68,4 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících se zápůjčkou na současnou hodnotu	Diskontní míra	2025: 9,2 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu 50 % na společnosti Nové bydlení plus, a.s.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 2,6 % Snížení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,7 %	Snížení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 2,6 % Zvýšení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 1,7 %
Investice do zápůjčky společnosti Nové bydlení plus, s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,7 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 5,4 %
Investice do majetkového podílu 100 % na společnosti ZORG Invest s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,5 % Snížení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,8 %	Snížení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 1,5 % Zvýšení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,8 %
Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,04 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,04 %
Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,04 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,04 %

Investice do zápůjčky společnosti ZORG Invest s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 6,8 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 6,3 %
Investice do majetkového podílu 100 % na společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 2,8 %. Snížení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,8 %.	Snížení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 2,8 %. Zvýšení hodnoty přijatých úvěrů o 1 % by vedlo k snížení hodnoty o 1,8 %.
Investice do půjčky společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,4 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 5,1 %
Investice do půjčky společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,8 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 5,5 %
Investice do zápůjčky společnosti SPILBERK inv. fond	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,7%	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,7 %
Investice do zápůjčky FO1 & FO2	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,4 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,4 %

14. Významné události po datu účetní závěrky

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo na základě kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2026 k převodu 50.000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné hodnotě, bez jmenovité hodnoty převedeny na prodávající společnost CYRRUS, a.s. kupujícímu společnosti Skymest Capital s.r.o.

Žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy nenastaly nebo nejsou známy.

Sestaveno dne: 27. 4. 2026



RESIDENTO SICAV, a.s.

CYRRUS investiční společnost, a.s.

Ing. Jiří Loubal

člen představenstva

Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

RESIDENTO 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 společnosti RESIDENTO SICAV, a.s.

Se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

Identifikační číslo: 076 69 429

Hlavní předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti RESIDENTO SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RESIDENTO SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, přehledu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 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 Společnosti 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 Společnosti.

Náš výrok ke 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti RESIDENTO SICAV, a.s. povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. 04. 2026

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239