



VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ESG SeniorCARE SICAV, a.s.



PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti ESG SeniorCARE SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2024, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2025

ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti ESG SeniorCARE SICAV, a.s. k 31. 12. 2024

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

Se sídlem: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 175 36 405

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ESG SeniorCARE SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

PKF APOGEO Audit, s.r.o.



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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu 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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 28. 4. 2025



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



PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

ESG SeniorCARE SICAV, a. s.

IČO: 175 36 405

Sídlo: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27603

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 1. srpna 2022.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14. září 2022. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 25. srpna 2022.

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

315700CJHEBIN7MSXX38

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	1.000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 14. září 2022

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

Den vzniku členství: 14. září 2022

Bc. Martin Pšaidl

Den vzniku členství: 14. září 2022

Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku členství: 14. září 2022

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Mgr. Martin Gillar

Den vzniku členství: 14. září 2022

Pověření výkonem některých činností

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

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost ESG FUNDS, a.s., IČO: 175 34 542, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27602.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

Základní údaje o Společnosti

ESG SeniorCARE SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14. září 2022. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 25. srpna 2022.

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

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond s názvem Podfond ESG SeniorCARE LIVING.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů. Investičním cílem Společnosti v roce 2024 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v roce 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO AUDIT, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 103716, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Výhled pro rok 2025

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost, a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2025 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 28. dubna 2025



ESG SeniorCARE SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

Údaje o ovládání

ESG SeniorCARE SICAV, a. s., IČO: 17536405, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27603 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou těmito osobami:

obchodní společností ICR Investment Group, s.r.o., IČO 062 39 781, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 278707, která upsala 650 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 65 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Mgr. Martin Gillar, datum narození 18. 5. 1978, pobytem U záběhlického zámku 3300/13 a, Záběhlice, 106 00 Praha 10, který upsal 150 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 15 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Mgr. Radek Hladký, datum narození 16.4.1976, pobytem Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14, Praha 9, který upsal 200 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 20 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Od 25. července 2024

obchodní společností ICR Investment Group, s.r.o., IČO 062 39 781, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 278707, která upsala 650 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 65 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Mgr. Martin Gillar, datum narození 18. 5. 1978, pobytem U záběhlického zámku 3300/13 a, Záběhlice, 106 00 Praha 10, který upsal 150 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 15 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Mgr. Radek Hladký, datum narození 16.4.1976, pobytem Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14, Praha 9, který upsal 100 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 10 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

obchodní společností DWM Invest Solutions s.r.o., IČO 180 41 728, se sídlem Na příkopě 392/9, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 380591, která upsala 100 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 10 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“).

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

ESG SeniorCARE SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

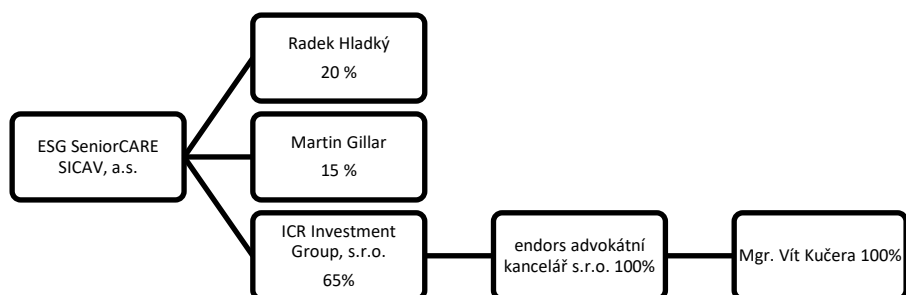
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

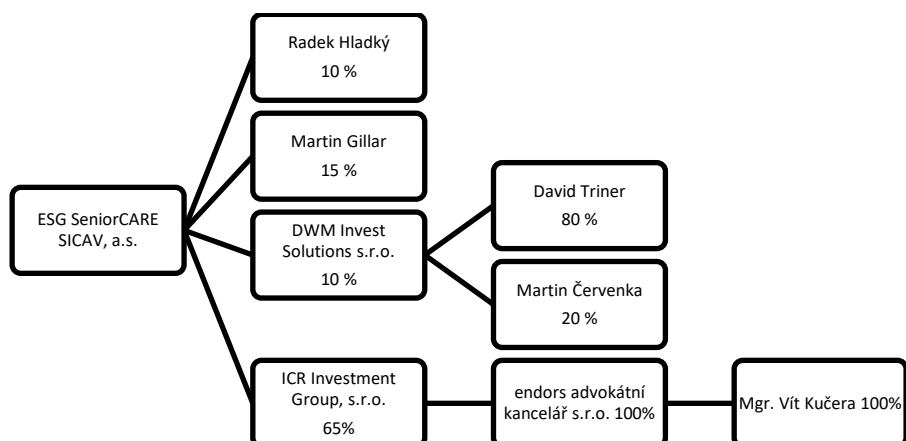
Struktura vztahů mezi osobami

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

V období do 24. července 2024



V období od 25. července 2024 do současnosti



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Ovládajícími osobami jsou:

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Výčet společností ovládaných panem Mgr. Martinem Gillarem

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
GFG Sport s.r.o.	090 76 841	Chorvatská 1400/11, Vinohrady, 101 00 Praha 10	21 %	přímé
Donova Projekt XIV s.r.o.	119 96 528	Lumírova 102/27, Nusle, 128 00 Praha 2	50 %	přímé
Legalcom RE s.r.o.	289 41 560	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé
Legalcom s.r.o.	289 69 511	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé
BYTY portfolio BETA s.r.o.	088 22 506	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	50 %	přímé
ESG FUNDS, a.s.	175 34 542	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	15 %	přímé

Výčet společností ovládaných společností ICR Investment Group, s.r.o.

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
GLOBI MED s.r.o.	049 93 691	Třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice	100 %	přímé
ICR SPV delta, s.r.o.	172 76 357	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ICR SPV gamma, s.r.o.	172 76 233	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ICR SPV omega, s.r.o.	176 41 632	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
Sanatorium Pardubice s.r.o.	179 67 741	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	20 %	přímé
ICR Investment Group I, s.r.o.	194 88 416	Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4	100 %	přímé
BYTY portfolio BETA s.r.o.	088 22 506	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	50 %	přímé

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

DS Velká Bíteš s.r.o.	144 30 894	Na Děkanec 2109/1, Nové Město, 128 00 Praha 2	55 %	přímé
ICR SPV Epsilon s.r.o.	221 48 175	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ICR SPV Lambda, s.r.o.	221 48 400	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ICR SPV Omikron, s.r.o.	221 48 841	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
Sanatorium Holding, s.r.o.	221 49 171	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	Přímé
ICR SPV Theta s.r.o.	221 48 981	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ESG Care, s.r.o.	176 41 608	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 %	přímé
ESG FUNDS, a.s.	175 34 542	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	65 %	přímé
PR Gold a.s.	288 46 834	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti ICR SPV delta, s.r.o.	nepřímé
Senior 2025 s.r.o.	223 50 926	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti ICR SPV delta, s.r.o.	nepřímé

Výčet společností ovládaných panem Radkem Hladkým

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
ZDR Facility Management s.r.o.	457 87 590	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	50 %	přímé
Z/C/H Insolvenční v.o.s.	272 22 861	Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1	50 %	přímé
Advisory 4 Funds s.r.o.	242 20 477	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	33 %	přímé
Z/C/H Legal v.o.s.,	178 77 130	Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1	50 %	přímé

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

advokátní kancelář				
ATTA Engineering s.r.o.	294 13 214	Výravská 1177/22, Klánovice, 190 14 Praha 9	50 %	přímé
ESG FUNDS, a.s.	175 34 542	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	10 %	přímé
Hájenska Úvaly, s.r.o.	046 71 546	Výravská 1177/22, Klánovice, 190 14 Praha 9	100 % účast společnosti ATTA Engineering s.r.o.	nepřímé

Výčet společností ovládaných společností DWM Invest Solutions s.r.o.

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
DWM Invest Solutions Finance s.r.o.	191 88 251	Na příkopě 392/9, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé
ESG FUNDS, a.s.	175 34 542	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	10 %	přímé

Přehled jednání

V roce 2024 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

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

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

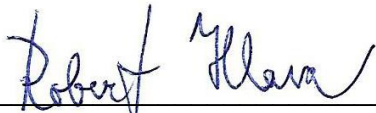
Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení představenstva

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

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

V Brně dne 15. března 2025



ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Společnosti v roce 2024

Společnost v průběhu roku 2024 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2024 nadále vyvíjet žádnou činnost.

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

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

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

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

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

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

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti
Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání, od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

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

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 Praha 4 - Michle,

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

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

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

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podfondu jsem uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

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

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

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

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

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

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

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

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

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 28. dubna 2025



ESG SeniorCARE SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ESG SeniorCARE SICAV, a.s.

IČO 175 36 405,

se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B27603

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31. 12. 2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	100	100
v tom a) splatné na požádání		100	100
Aktiva celkem		100	100

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Základní kapitál	5	100	100
Zisk /ztráta za účetní období	6	0	0
Pasiva celkem		100	100

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	7	100	100

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy celkem		0	0
Náklady celkem		0	0
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		0	0
Daň z příjmů	8	0	0
Zisk za účetní období po zdanění		0	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2024

V tis. Kč

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	0	0	100

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika Fondu

Fond ESG SeniorCARE SICAV, a.s. se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00, Praha 4, IČO 175 36 405 (dále jen „Fond“) vznikl 14. září 2022 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 25. srpna 2022 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

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

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

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. K datu vzniku Fond vytvořil podfond s názvem Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál Fondu se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

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

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 64948242 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 27.9.2022. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

Rámcovou investiční strategií Fondu je investovat prostřednictvím podfondů zejména do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společnostem.

Vzhledem k tomu, že Fond jako takový neprovádí investiční činnost a ta je prováděna v rámci jeho jednotlivých podfondů, má každý z vytvořených podfondů vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu takového vytvořeného podfondu.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

(b) Cizí měny

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

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

(c) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

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

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

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

- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

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

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

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

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

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

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

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Základní kapitál Fondu

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

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

(e) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2024 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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

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

(f) Spřízněné strany

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

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:

- i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

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

- i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

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

(g) Použití odhadů

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

(h) Rezervy

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

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

(i) Náklady

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

(j) Následné události

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

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

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

Poznámka

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

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2024
	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	100
Celkem	100

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje běžné účty.

5 Základní kapitál

tis. Kč		31. prosince 2024
(Listinné na jméno)	Ks	Celkem
Zakladatelské akcie	1 000	100
Celkem		100

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 100 tis. Kč.

6 Zisk nebo ztráta za účetní období

Fond v roce 2024 nevykazoval žádné náklady ani výnosy.

7 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 100 tis. Kč k 31. prosinci 2024 obhospodařuje Společnost.

8 Odložená daň

Fond v roce neúčtoval o odložené dani.

9 VZÁJEMNÉ VZTAHY

V průběhu účetního období neměl fond žádné transakce se spřízněnými osobami.

10 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot

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

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

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

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

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	100	0	100
Celkem	0	100	0	100

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

11 RIZIKA

FINANČNÍ RIZIKA

(a) Úvěrové riziko

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

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

(B) Měnové riziko

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplyvá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12. 2024 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Fondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Fondu.

Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



ESG SeniorCARE SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

28. dubna 2025



**ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
PODFOND ESG SENIORCARE LIVING**

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA,

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti ESG SeniorCARE SICAV, a.s. označeném Podfond ESG SeniorCARE LIVING, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2024, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2025



ESG SeniorCARE SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava,
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING k 31. 12. 2024

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING

Se sídlem: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 175 36 405

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu 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 Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 28. 4. 2025



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



ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Podfond ESG SeniorCARE LIVING IČO: 751 63 632, se sídlem Čapkova 195/2, Praha, 140 00, Česká republika (dále jen „**Podfond**“) je podfondem ESG SeniorCARE SICAV, a.s.
IČO: 175 36 405
Sídlo: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27603
(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 22.9.2022.

LEI Podfondu

31570024ZSMJMLPUS172

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	353 208 395

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.
IČO: 068 76 897
sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 14. září 2022

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku členství: 14. září 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku členství: 14. září 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku členství: 14. září 2022

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Mgr. Martin Gillar	Den vzniku členství: 14. září 2022
-------------------	--------------------	------------------------------------

Pověření výkonem některých činností

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

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost ESG FUNDS, a.s., IČO: 17534542, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27602.

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFUNDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFUNDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

Základní údaje o Společnosti

Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále jen „**Podfond**“) je podfondem ESG SeniorCARE SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, která zároveň vypracovala jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 22.9.2022.

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

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem. Investičním cílem Podfondech v roce 2024 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 18 426 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 22 tis. Kč, Ztráta z finančních operací ve výši 8 909 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 28 tis. Kč, Správní náklady ve výši 7 790 tis. Kč a daň z příjmu ve výši 1 098 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO AUDIT, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 103716, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 556 110 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 69 453 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 328 317 tis. Kč, Účastmi

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem ve výši 158 200 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 140 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 556 110 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 103 224 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 452 886 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu ve výši 18 397 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 18 426 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 22 tis. Kč, Ztráta z finančních operací ve výši 8 909 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 28 tis. Kč, Správní náklady ve výši 7 790 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 1 098 tis. Kč.

Výhled pro rok 2025

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společností a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

V Brně dne 28. dubna 2025



ESG SeniorCARE SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Podfonde v roce 2024

Podfond v průběhu roku 2024 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde do nabývání nemovitostních společností a poskytování financování těmto nemovitostním společnostem.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

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

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2024

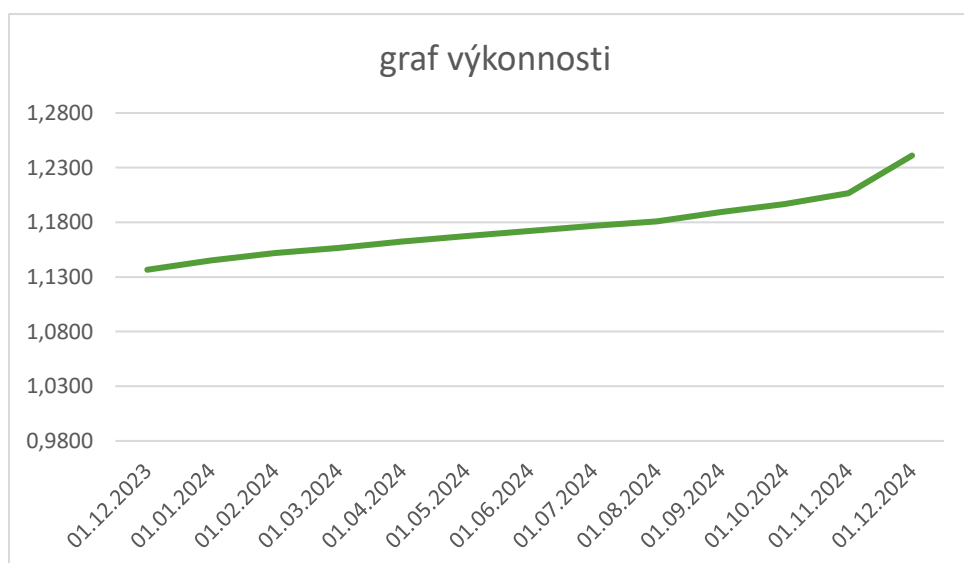
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

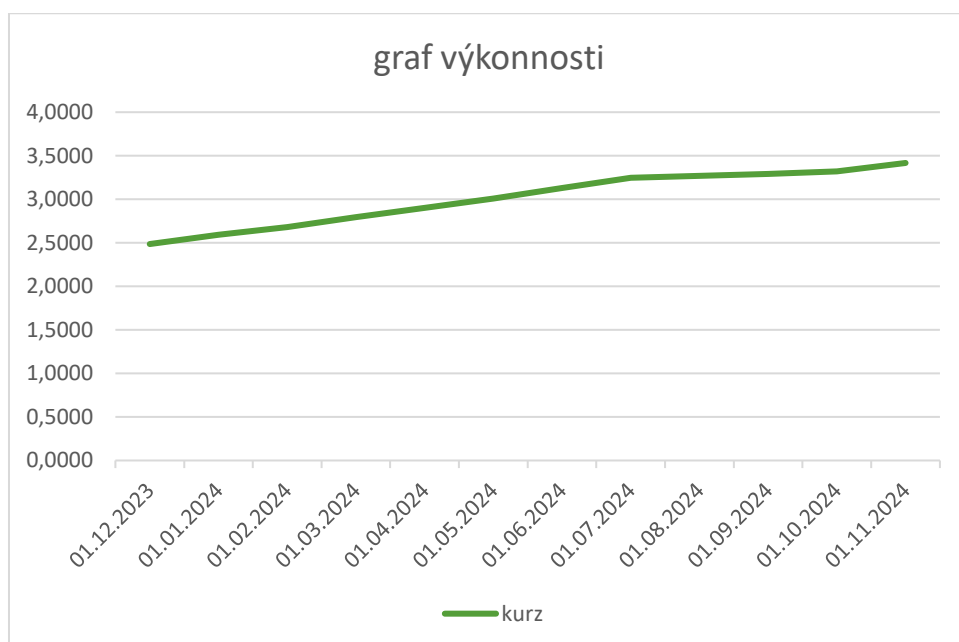
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Třída PIA



Třída VIA



ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024.

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti
Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

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

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

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 Praha 4 - Michle,

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

ISIN	NÁZEV	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
SPV	BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	27 172	28 533
SPV	BYTY portfolio DELTA s.r.o.	27 008	47 944
SPV	ICR SPV kappa, s.r.o.	36 008	49 740
SPV	SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	11 952	28 614
Zápůjčka	BYTY portfolio DELTA, s.r.o.	36 000	36 250
Zápůjčka	Domovy seniorů BeneVita s.r.o.	217 278	228 109
Zápůjčka	GLOBI MED s.r.o.	44 000	46 610
Zápůjčka	ICR SPV kappa, s.r.o.	8 534	7 898
Zápůjčka	SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	9 118	9 450

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Podfondu.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	6 987 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	508 tis. Kč
Úplata auditora	213 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	82 tis. Kč

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

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic jsou uvedeny v následujícím oddíle výroční zprávy nazvaném Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2A Nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci Nařízení (EU) 2020/852.

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

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

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

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

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

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

Pevná složka odměn	790 276,57 Kč
Pohyblivá složka odměn	272 677,43 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměňovaných zaměstnanců	39
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

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

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

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

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

V Brně dne 28. dubna 2025



ESG SeniorCARE SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ESG SENIOR CARE SICAV A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING

**ŠABLONA PRO PRAVIDELNÉ ZVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ U FINANČNÍCH PRODUKTŮ UVEDENÝCH V
ČL.8 Odst.1, 2 a 2a Nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci Nařízení (EU)
2020/852**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

---následuje na další straně---

Sablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Udržitelnou investici se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: ESG SeniorCARE SICAV, a.s., Podfond ESG SeniorCARE LIVING
Identifikační kód právnické osoby: 31570024ZSMJMLPUS172

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?



Ano



Ne



Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ____%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši ____%



Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a

přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši **37 %**, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Podfond prosazuje E/S vlastnosti a uskutečnil 37% investic s environmentálním cílem do hospodářských činností. Které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné a investic se sociálním cílem. Podfond v průběhu roku nabyt 2 nemovitostní společnosti, kterým následně poskytl financování. Nemovitostní společnosti byly vyhodnoceny na základě ukazatele udržitelnosti BREEAM In-Use International: Residential jako udržitelné.



Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Podfond využívá k hodnocení ukazatel udržitelnosti BREEAM In-Use International: Residential. Výsledkem je předběžné hodnocení, tzv. pre-assesment, na základě mezinárodní certifikace Breeam In-use Technical Manual: Residential, v platné verzi v.6. Cílem je produktové portfolio vhodných aktiv ve stupni hodnocení good a vyšší. Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu získali hodnocení Good a Very good, čímž se klasifikovali jako environmentálně udržitelné. S ohledem na charakter nemovitostních společností jakožto společností poskytující péči seniorům v podobě provozování domů pro seniory byla splněna i příslušná kritéria klasifikace jako sociálně udržitelné investice. Za účelem dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných Podfondem nebyla určena referenční hodnota.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Jak významně udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

Investice Podfondu nepoškozovali žádné environmentální nebo sociální cíle, přestože se tato zásada uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

Ano

Taxonomie EU stanoví zásadu “významně nepoškozoval”, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozoval cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada “významně nepoškozoval” se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozoval žádné environmentální nebo sociální cíle.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Podfond nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

--	--

...a ve srovnání s předchozími obdobími?

Ve srovnání s předchozími obdobími Podfond pokračoval v nastolené strategii poskytování nabývání nemovitostních společností a poskytování jejich financování. V období roku 2024 Podfond zvýšil podíl zápůjček poskytovaným mimo vlastněné nemovitostní společnosti, avšak s cílem je v budoucnu nabýt do svého majetku.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Podfond neměl stanoveny cíle a nesledoval cíle udržitelných investic.



Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 2024

Největší	Odvětví	Aktiva v %	Země
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	nemovitostní společnost	8,62%	ČR
SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	nemovitostní společnost	5,15%	ČR
BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	nemovitostní společnost	5,13%	ČR
ICR SPV kappa, s.r.o.	nemovitostní společnost	8,94%	ČR
BYTY portfolio DELTA, s.r.o.	zápůjčka	6,52%	ČR
GLOBI MED s.r.o.	zápůjčka	8,38%	ČR
SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	zápůjčka	1,70%	ČR
Domovy seniorů BeneVita s.r.o.	zápůjčka	41,02%	ČR
ICR SPV kappa, s.r.o.	zápůjčka	1,42%	ČR
Pohledávky za bankami	finanční prostředky	12,49%	ČR

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

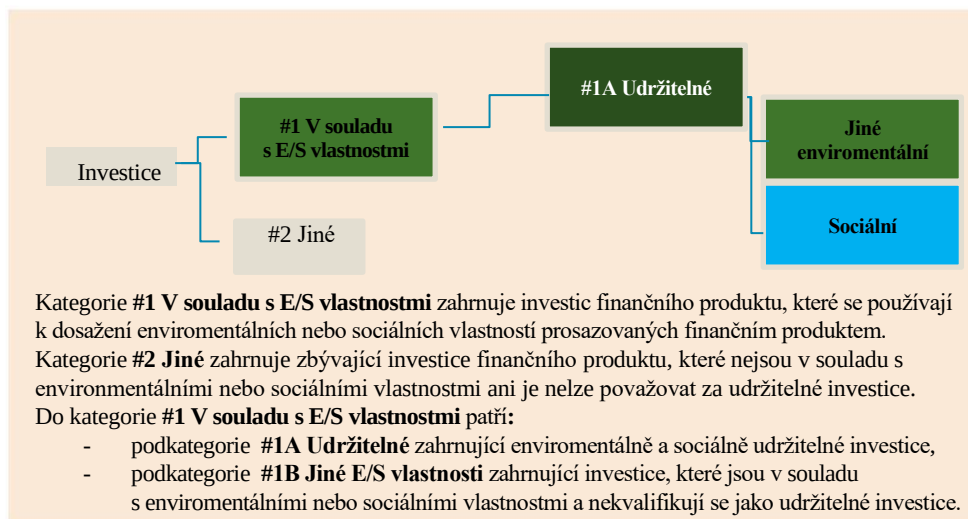
Podíl investic souvisejících s udržitelností činil 37% a tvořili jej nemovitostní společnosti v majetku Podfondu a jim poskytnuté financování.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv



Jaká byla alokace aktiv?

V referenčním období nebyly alokovány žádné investice.



V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Podfond prováděl investice v nemovitostním sektoru vč. poskytování financování nemovitostním subjektům. Významnou část portfolia Podfondu rovněž tvořili pohledávky za bankami představující zůstatky na běžných účtech.



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Cílem Podfondu nebylo mít investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné.

Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?



Ano:



Fosilní plyn



Jaderná energie



Ne

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

Fond neinvestoval do přechodných ani podpůrných činností.

● **Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?**

0%



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Cílem Podfondu nebylo mít investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné.



Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

37%



Jaké investice jsou zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Do položky „Jiné“ byly zahrnuty pohledávky za bankami a dále pohledávky za nebankovními subjekty, které nejsou dceřinými společnostmi Podfondu.

ESG Senior CARE SICAV a.s.
ESG SeniorCARE LIVING Podfond
IČO 686090479,
se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	69 453	72 405
v tom a) splatné na požádání		69 453	72 405
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	328 317	79 939
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	6	158 200	76 526
Účasti s rozhodujícím vlivem		158 200	76 526
Ostatní aktiva	7	140	0
Aktiva celkem		556 110	228 870

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	8	103 224	29 562
v tom a) závazky z prodeje – vstupní poplatky		430	117
v tom b) závazky – neemitované investiční akcie		99 354	25 691
Daň z příjmů		916	0
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	9	452 886	199 308
v tom a) kapitálové fondy		353 208	167 874
v tom b) emisní ážio		37 762	6 397
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		56 060	37 578
v tom: oceňovací rozdíly		56 060	37 578
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-12 541	-299
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		18 397	-12 242
Pasiva celkem		556 110	228 870

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	10	556 110	228 870

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	11	18 426	8 033
Náklady na poplatky a provize	12	22	21
Náklady na poplatky a provize		22	21
Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	8 909	-15 091
Ostatní provozní náklady	14	28	0
Správní náklady	15	7 790	5 163
Ostatní správní náklady		7 790	5 163
Výnosy celkem		32 199	9 900
Náklady celkem		12 704	22 142
Zisk (+)/ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		19 495	-12 242
Daň z příjmů	16	1 098	0
Ztráta za účetní období po zdanění		18 397	-12 242

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období
končící 31. 12. 2024

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2024	199 308	27 512
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	253 578	171 796
v tom:		
Emise investičních akcií	179 121	146 460
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	18 397	-12 242
Oceňovací rozdíl	56 060	37 578
Zůstatek k 31.12.2024	452 886	199 308
Počet investičních akcií třída PIA (v ks)	346 541 062	161 207 162
Počet investičních akcií třída VIA (v ks)	6 667 333	6 667 333

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále „ZISIF“) ke dni 22. září 2022. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností ESG SeniorCARE SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

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

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Podfond podléhá regulačním požadavkům ZISIF. Podfond je v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Údaje o Podfondu byly k datu 22. září 2022 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) ZISIF.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

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

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 64948242 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 27.9.2022. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu.

Investiční strategií Podfondu je investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

(b) Cizí měny

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

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

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

(c) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

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

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

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

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

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Pohledávky za nebankovními subjekty

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku (FVTOCI).

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

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. Následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je zjištěna metodou efektivní úrokové míry.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, kterou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižena o splátky jistiny a zvýšená úrok zjištěný použitím efektivní úrokové míry.

Úrokové výnosy se za použití metody efektivní úrokové míry pro finanční aktiva následně oceňovaná naběhlou hodnotou vykazují do hospodářského výsledku.

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

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

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

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2024 pro investiční Podfondy splňující definici základního investičního Podfondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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

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

(e) Vlastní kapitál Podfondu

Prodejní cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Podfondu a příslušného počtu investičních akcií. Investiční akcie jsou vydávány investorům na základě čtvrtletně stanovené prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech investičních akcií a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(f) Spřízněné strany

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

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

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

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

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

(g) Použití odhadů

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

(h) Emitované investiční akcie

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B). V případě nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

(i) Rezervy

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

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

(a) Náklady

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

(b) Následné události

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

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

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	69 453	72 405
Celkem	69 453	72 405

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje zejména běžné účty.

5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za nebankovními subjekty	328 317	79 939
Celkem	328 317	79 939

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnuté zápůjčky včetně naběhlých úroků spřízněným osobám: SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o., BYTY portfolio DELTA s.r.o., Domovy seniorů BeneVita s.r.o., ICR SPV kappa, s.r.o. a poskytnutá zápůjčka třetí straně GLOBI MED s.r.o.

6 Účasti s rozhodujícím vlivem

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účasti s rozhodujícím vlivem	158 200	76 526
Celkem	158 200	76 526

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

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
SENIOR BYTY BÍLINA, s.r.o.	Zámecká 32/2, 418 01 Bílina	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, konkrétně obory: -Poskytování služeb pro rodinu a domácnost -Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků	1 000	CZK	100 %	100 %	28 614
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; správa vlastního majetku; volná živnost, v jejímž rámci jsou uvedeny následující obory činnosti: ubytovací služby; nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; pronájem a půjčování věcí movitých; poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; provozování kulturních,	1 000	CZK	100 %	100 %	47 944

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

		kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí; provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti; praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží; poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu; poskytování služeb pro rodinu a domácnost						
BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v těchto oborech činnosti: - ubytovací služby - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy - pronájem a půjčování věcí movitých - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí - provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti -praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží - poskytování služeb	100 000	CZK	100 %	100 %	28 533	

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

ICR SPV kappa, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	osobního charakteru a pro osobní hygienu - poskytování služeb pro rodinu a domácnost Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	1 000	CZK	100 %	100 %	49 740
Celkem							154 831

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem byla k 31. 12. 2024 přeceněna, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2024 činí 158 200 tis. Kč (154 831 tis. Kč – hodnota účastí s rozhodujícím vlivem; 3 369 tis. Kč – hodnota přecenění zápůjček na reálnou hodnotu). Oceněné společnosti byly přeceněny na základě znaleckého posudku. Jako hlavní metoda ocenění bylo použito ocenění majetkovou metodou na principu tržních cen.

7 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poskytnuté zálohy	140	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	140	0

8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dohadné účty pasivní	1 773	1 127
Dodavatelé	751	26
Závazky – neemitované investiční akcie	99 354	25 691
Závazky z prodeje-vstupní poplatek	430	117
Daň z příjmů	916	0
Ostatní závazky	0	2 601
Celkem	103 224	29 562

Dohadné účty pasivní představují závazek za budoucí platby správních nákladů.

9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

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

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Investiční akcie	390 970	174 271
Oceňovací rozdíl	56 060	37 578
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-12 541	-299
Zisk / ztráta běžného období	18 397	-12 242
Celkem	452 886	199 308

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účástí s rozhodujícím vlivem) a poskytnutých úvěrů spřízněným stranám a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2024.

Investiční akcie	Počet ks	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2024 v tis. Kč
Třída PIA	346 541 062	1,2411	430 106
Třída VIA	6 667 333	3,4168	22 780
Celkem	353 208 395		452 886

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota aktiv z investiční činnosti snižená o hodnotu dluhů Podfondu.

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Začátek období k 1. 1. 2024	167 874 495	174 271
Prodané investiční akcie	185 333 900	216 099
Odkoupené investiční akcie	0	0
Celkem	353 208 395	390 970
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		61 916
Celkem k 31.12.2024	353 208 395	452 886

Rozdělení výsledku hospodaření:

Ztráta za rok 2023 ve výši 12 241 tis. Kč byla převedena do neuhrazených ztrát.

Zisk za rok 2024 ve výši 18 397 tis. Kč bude navržen ve výši 12.241 tis Kč k převodu do neuhrazených **ztrát** a ve výši 6.156 tis Kč k převodu do nerozděleného zisku.

10 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 556 110 tis. Kč k 31. prosinci 2024 obhospodařuje Společnost.

11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky ze zápůjček	14 306	4 512
Úroky z termínovaných vkladů	4 120	3 521
Celkem	18 426	8 033

12 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poplatek za správu účtů	19	18
Ostatní poplatky	3	3
Celkem	22	21

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů Podfondu.

13 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk z přecenění zápůjček	1 573	280
Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	12 200	1 586
Ztráta z přecenění zápůjček	4 484	167
Náklady na přecenění na reálnou hodnotu	373	16 781
Kurzové ztráty	7	9
Zisk (+) /ztráta (-) z finančních operací celkem	8 909	-15 091

14 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ostatní provozní náklady	28	0
Celkem	28	0

15 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
---------	-------------------	-------------------

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Audit	213	61
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	6 987	4 514
Poplatek depozitářů a za úschovu CP	508	508
Náklady na znalecké posudky	52	65
Náklady ostatní	30	15
Celkem	7 790	5 163

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

16 Daň z příjmů a odložená daň

Podfond v roce 2024 vykazuje zisk před zdaněním ve výši 19 495 tis. Kč. Podfond účtoval v roce 2024 náklady na DPPO ve výši 1 098 tis. Kč.

Podfond v roce 2024 neúčtoval o odložené dani.

17 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	140	0
SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	9 450	9 773
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	36 250	39 680
Celkem	45 840	49 453

tis. Kč

Závazky ke spřízněným osobám	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	730	121
Celkem	730	121

tis. Kč

Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	1 743	2 051
Celkem	1 743	2 051

18 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

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

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

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

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

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	69 453	0	69 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	328 317	328 317

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	158 200	158 200
Ostatní aktiva	0	140	0	140
Celkem	0	69 593	486 517	556 110

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	103 224	103 224
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	452 886	452 886
Celkem	0	0	556 110	556 110

Rok 2023:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	72 405	0	72 405
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	79 939	79 939
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	76 526	76 526
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Celkem	0	72 405	156 465	228 870

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	29 562	29 562
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	199 308	199 308
Celkem	0	0	228 870	228 870

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

Rok 2024:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva	0	0			0
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0			0
Pasiva	103 224	103 224			103 224
Ostatní pasiva a závazky	103 224	103 224			103 224

Rok 2023:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva	0	0			0
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0			0
Pasiva	29 562	29 562			29 562

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Ostatní pasiva a závazky	29 562	29 562	29 562
--------------------------	--------	--------	--------

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

19 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

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

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

(a) Tržní riziko

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

Členění podle zeměpisných segmentů - aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	69 453	0	0	69 453
Účasti s rozhodujícím vlivem	158 200	0	0	158 200
Pohledávky za nebankovními subjekty	328 317	0	0	328 317
Ostatní aktiva	140	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	556 110	0	0	556 110

Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18 426	0	0	18 426
Zůstatek k 31.12.2024	18 426	0	0	18 426

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	158 200 * 15 %	0	23 730
Úrokové riziko úvěrů	328 317 * 1 %	3 283	0

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

(b) Úvěrové riziko

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

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

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

31. prosince 2024						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	69 453					69 453
Pohledávky za nebankovními subjekty			328 317			328 317
Účasti s rozhodujícím vlivem					158 200	158 200
Ostatní aktiva	140					140
Aktiva celkem	69 593		328 317		158 200	556 110

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

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

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

(c) Měnové riziko

ESG SeniorCARE LIVING Podfond

Podfond v roce 2024 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z neemitovaných IA	99 354	0	0	0	0	99 354
Ostatní pasiva	3 870	0	0	0	0	3 870
Zůstatek k 31.12.2024	103 224	0	0	0	0	103 224

20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

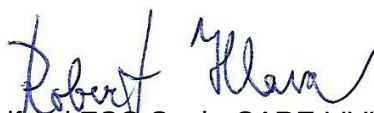
Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Podfondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Podfond ESG SeniorCARE LIVING

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

28. dubna 2025