



**FOND ČESKÉHO
BYDLENÍ**

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

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

V Brně dne 29. dubna 2026



Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

k 31.12.2025

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

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

Se sídlem: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo: 068 72 778

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

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo Společnosti.

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, 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 Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

V Praze dne 29. 4. 2026

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

IČO: 068 72 778

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 23263

(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 12. října 2017.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. února 2018. 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 23. října 2017.

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

3157001GOCD2SCHLZF78

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100 000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno	Akcie na jméno
Podoba	Listinná	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	100 000	916 844
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %	-

Omezení převoditelnosti

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen představenstva Společnosti

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

Den vzniku funkce: 1. března 2022

Pověřený zmocněnec:	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 1. března 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 1. března 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 1. března 2022

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Jakub Kořínek	Den vzniku funkce: 15. prosince 2020
Člen dozorčí rady	Tomáš Novák	Den vzniku funkce: 15. prosince 2020
Člen dozorčí rady	Lenka Hajtmanová	Den vzniku funkce: 17. června 2024

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, 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 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 NOVKOR Consulting s.r.o., IČO: 17204399, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 368194.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Základní údaje o Společnosti

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. února 2018. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona ZISIF, dne 23. října 2017.

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 však dosud žádný podfond nevytvořila.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat trvalého zhodnocování prostředků, zejména prostřednictvím obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, poskytování úvěrů a zápůjček a investic do nemovitostních společností. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo v souladu s investičními limity, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat do nemovitostních obchodních společností. Jejich prostřednictvím Společnost dosahuje stabilního zhodnocování majetkových hodnot na úrovni výnosu trvalého zhodnocení prostředků. Výnosy plynoucí z aktiv Společnosti byly použity k financování běžných nákladových položek Společnosti a k investiční činnosti – nabytí podílu na společnostech vlastnících nemovité věci.

Hospodaření Společnosti v roce 2025

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

Výsledek hospodaření investiční části Fondu ovlivnily zejména výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 43 701 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 4 416 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 166 424 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 37 ti. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 74 tis. Kč, správní náklady ve výši 15 936 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 2 231 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, Karlín, 186 00 Praha 8, 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.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala na investiční části Společnosti aktiva v celkové výši 1 974 274 Kč. Aktiva jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 216 140 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty (ostatní pohledávky) ve výši 626 541 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 1 131 593 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 100 tis. Kč.

Pasiva

Pasiva společnosti v investiční části byly k 31.12.2025 výši 1 974 274 tis. Kč a byly tvořeny závazky vůči bankám a družstevním záložnám ve výši 170 117 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 176 840 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 224 tis. Kč, a čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií ve výši 1 626 434 tis. Kč.

Společnost k 31.12.2025 evidovala na neinvestiční části pasiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části Společnosti ve výši 187 431 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 43 701 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 4 416 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 166 424 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 37 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 74 tis. Kč, správní náklady ve výši 15 936 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 2 231 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií vyhledávat zajímavé investiční příležitosti trvalého zhodnocování prostředků, zejména prostřednictvím obchodních podílů v nemovitostních společnostech. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabývání podílů v nemovitostních společnostech a poskytování zápůjček. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 29. dubna 2026



Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

Údaje o ovládnání

Fond Českého Bydlení SICAV, a. s., IČO: 06872778, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 23263 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou:

společností TNI Group a.s., IČO: 29386772, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 19452, která upsalala 50 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Jakub Kořínek, MBA, nar. 27. září 1979, bydlíště Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5, který upsal 50 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). 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 upsalala Ovládající osoba.

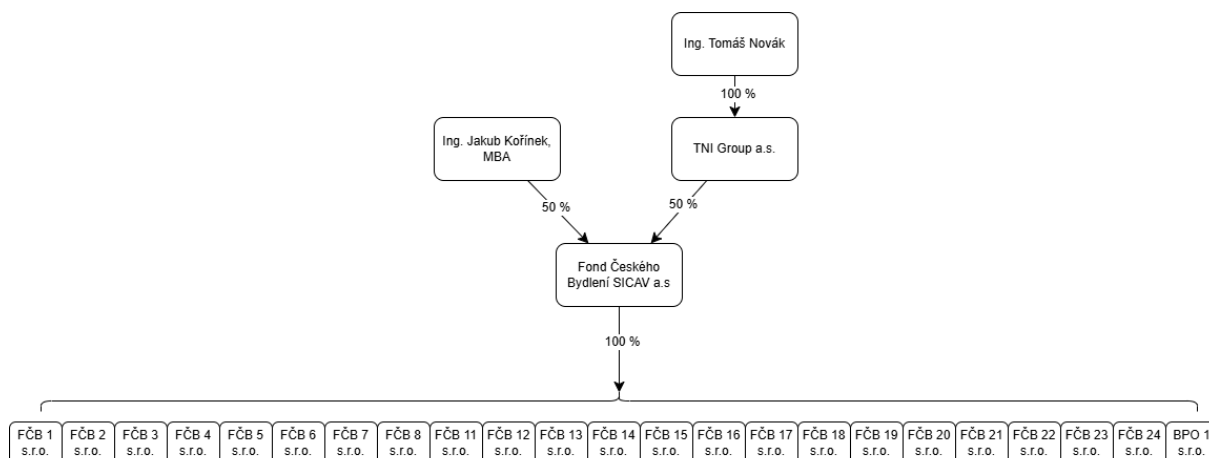
Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími 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 Ovládajícími osobami je následující:

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Ovládajícími osobami jsou:

Ing. Jakub Kořínek:

Název: TRICOBANC s.r.o.

IČO: 040 05 589

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu Společnosti

Název: FČB 10 s.r.o.

IČO: 093 60 301

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: FČB 9 s.r.o.

IČO: 093 60 301

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti prostřednictvím společnosti TRICOBANC s.r.o.

Pětikožly, s.r.o.

IČO: 116 70 029

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímým prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti prostřednictvím společnosti TRICOBANC s.r.o.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

TNI Group a.s.:

Název: TIVA Invest Real, s.r.o.

IČO: 646 11 965

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: COMFLIX s.r.o.

IČO: 093 66 873

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: Ekotom Bohemia s.r.o.

IČO: 253 78 716

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: NOVKOR s.r.o.

IČO: 085 34 381

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

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

Název: Raziah Property, s.r.o.

IČO: 248 09 276

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: SmartMyPrague s.r.o.

IČO: 093 09 811

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: Solid point s.r.o.

IČO: 058 04 370

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: TIVA Invest Real, s.r.o.

IČO: 646 11 965

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Název: TNI Services s.r.o.

IČO: 062 39 919

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: WillFind s.r.o.

IČO: 084 73 871

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: TNI Projects 1 s.r.o.

IČO: 119 70 715

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: TNI Projects 2 s.r.o.

IČO: 119 71 533

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: NOVKOR Construction s.r.o.

IČO: 230 77 531

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti prostřednictvím společnosti TNI Group a.s.

Název: Bulios s.r.o.

IČO: 109 83 384

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 10% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti prostřednictvím společnosti TNI Group a.s.

Ing. Tomáš Novák:

Název: TNI Group a.s.

IČO: 293 86 772

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Přehled jednání

Na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jí ovládaných osob nebyla v roce 2025 učiněna jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nebyly uzavřeny žádné vzájemné smlouvy. Společnost má uzavřeny smlouvy s osobami, které sama ovládá a jejichž hodnoty poskytnutého plnění jsou vyčísleny v příloze účetní závěrky.

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.

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

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

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a 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.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V Brně dne 30. března 2026



Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Fond Českého Bydlení 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.

Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti a rozšiřovala své portfolio nemovitostních společností, kterým zároveň poskytovala financování.

Složení portfolia Společnosti

Složení portfolia Společnosti je podrobně uvedeno dále v této části výroční zprávy.

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 bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií pokračovat ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a tyto příležitosti realizovat. V současné době jsou nadále zvažovány především možnosti nabývání nemovitostních společností a poskytování zápůjček.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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)

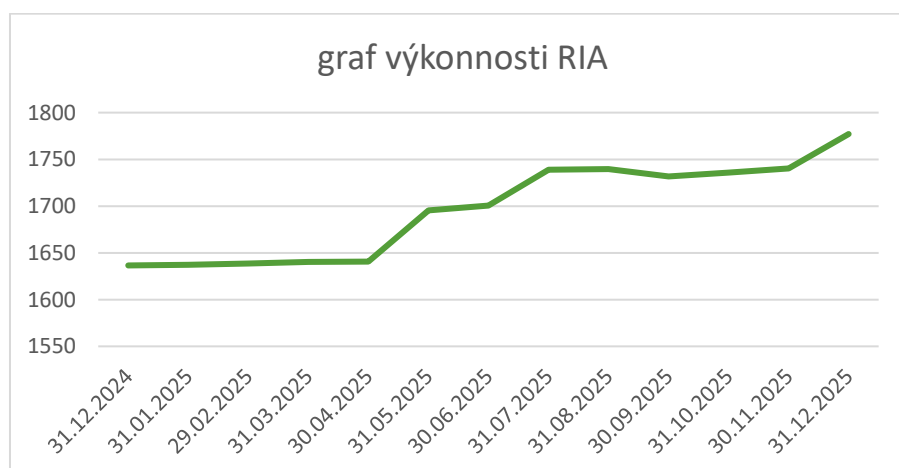
Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu 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 k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. 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 v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

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

Třída RIA

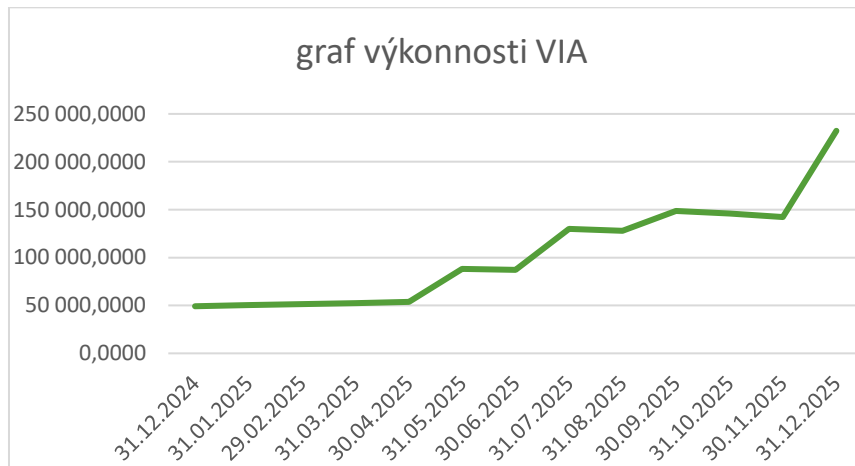


Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

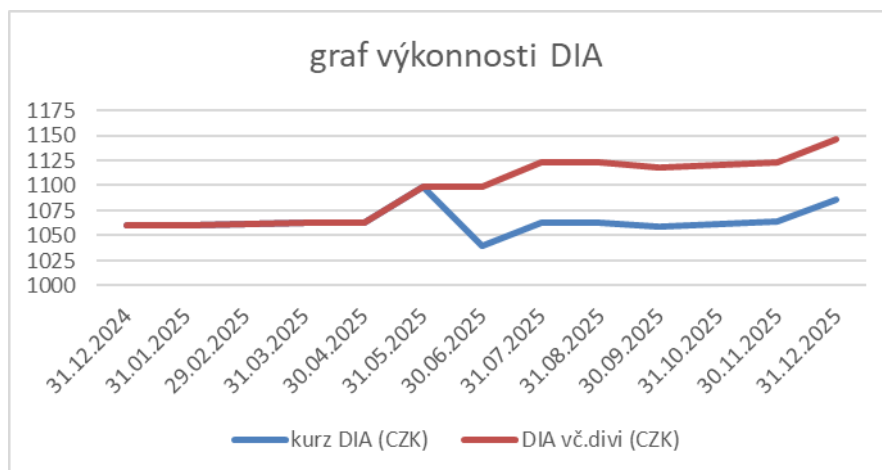
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Třída VIA



Třída DIA



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

Jméno a příjmení: Mgr. Milan Hanousek

Další identifikační údaje: nar. 12. listopadu 1988

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 1. března 2023 do současnosti

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Od 1. března 2024 působí ve Společnosti jako manažer správy aktiv. Ve svých předchozích angažmá ve společnostech KPMG Česká republika, s.r.o., Československá obchodní banka, a. s. a APARI Investment s.r.o. se věnoval oblastem finanční analýzy, obchodování na finančních trzích a správy portfolia.

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

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 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 Fondu 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 nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Druh	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
SPV	FČB 3 s. r. o.	15 623	31 579
SPV	FČB 6 s. r. o.	11 274	20 879
SPV	FČB 7 s. r. o.	6 382	27 013
SPV	FČB 8 s.r.o. (Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.)	17 782	39 304
SPV	FČB 19 s.r.o. (ReziProjekt 2 s.r.o.)	38 378	57 828
SPV	FČB 14 s.r.o.	24 291	29 219

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

SPV	FČB 18 s.r.o. (BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.)	63 677	132 394
SPV	FČB 17 s.r.o. (BYTY portfolio GAMMA s.r.o.)	169 501	301 746
SPV	FČB 20 s.r.o.	35 481	50 369
SPV	BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	103 250	155 401
SPV	FČB 24 s.r.o.	59 596	52 539
SPV	FČB 23 s.r.o.	21 424	40 969
SPV	FČB 22 s.r.o.	111 562	104 273
Zápůjčka	BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	72 568	67 884
Zápůjčka	FČB 12 s.r.o.	23 120	23 348
Zápůjčka	FČB 14 s.r.o.	44 696	44 933
Zápůjčka	FČB 17 s.r.o.	16 300	25 524
Zápůjčka	FČB 19 s.r.o.	80 637	81 419
Zápůjčka	FČB 20 s.r.o.	100 000	94 802
Zápůjčka	FČB 22 s.r.o.	23 146	32 662
Zápůjčka	FČB 23 s.r.o.	81 393	82 370
Zápůjčka	FČB 24 s.r.o.	51 989	52 683
Zápůjčka	FČB 3 s.r.o.	19 464	25 344
Běžný účet	Pohledávky za bankami	211 540	211 540

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu 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 Fondu 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)

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	14 808 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	653 tis. Kč
Úplata auditora	254 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních v investiční části	221 tis. Kč

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Společnosti.

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

Pracovníci obhospodařovatele (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

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka. Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že Statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené Statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	1 388 423,96 Kč
Pohyblivá složka odměn	620 270,71 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	40
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

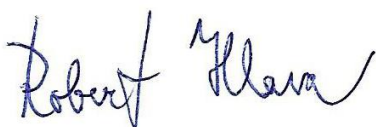
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst.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

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

Pracovníci a vedoucí osoby, jež 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 29. dubna 2026



Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Obsah

Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.	0
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)	0
ROZVAHA	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	6
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	9
PODROZVAHA	10
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	11
1. Obecné informace	11
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	12
3. Důležité účetní metody	13
3.1. Den uskutečnění účetního případu	13
3.2. Finanční aktiva	13
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	13
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	14
3.3. Finanční závazky	15
3.4. Peněžní prostředky	15
3.5. Způsoby oceňování	15
3.6. Vzájemná zúčtování	16
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	16
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	16
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	16
3.8. Daň z příjmů	16
3.9. Tvorba rezerv	17
3.10. Cenné papíry vydávané Fondem	17
4. Regulatorní požadavky	18
5. Změny účetních metod	18
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	19
7. Významné položky v rozvaze	19
7.1. Finanční nástroje	19
7.2. Pohledávky za bankami	20
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	20
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	20
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	22
7.5. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	22
7.6. Ostatní pasiva	23
7.7. Výnosy a výdaje příštích období	23
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	23
7.8.1. Obdoba kapitálových fondů	23
7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	24
7.9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	24
7.10. Základní kapitál	25
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	25
8.1. Finanční nástroje	25
8.2. Čistý úrokový výnos	26
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	26
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	26
8.5. Správní náklady	27
8.6. Splatná daň z příjmů	27
9. Výnosy podle geografického členění	28
10. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze	28
11. Řízení rizik	28
11.1. Řízení rizik	28
11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	29

11.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	31
11.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	31
11.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)	31
11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	32
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	32
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	32
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	32
11.3.7.	Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) 33	33
11.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)	33
11.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	34
11.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	34
11.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	35
11.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	35
11.3.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	35
11.3.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	35
11.3.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	35
11.3.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	36
11.3.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	36
11.3.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	36
11.3.19.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 36	36
11.3.20.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	36
11.3.21.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	36
11.3.22.	Riziko odejmutí povolení k činnosti investiční společnosti (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	37
11.3.23.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	37
11.3.24.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	37
11.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika:	37
12.	Reálná hodnota	38
12.1.	Hierarchie reálných hodnot	39
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	40
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	41
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií	41
12.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek	41
12.3.1.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků	42
12.3.2.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	42
13.	Transakce se spřízněnými osobami	43
14.	Významné události po datu účetní závěrky	44

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

Rozvaha


ke dni: 31.12.2025

(v celých Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	1 974 274		1 974 274	100	1 974 374	1 029 121
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	216 140		216 140	100	216 240	76 799
v tom: a) splatné na požádání	211 540		211 540	100	211 640	6 899
b) ostatní pohledávky	4 600		4 600		4 600	69 900
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	626 541		626 541		626 541	367 991
v tom: a) splatné na požádání						
b) ostatní pohledávky	626 541		626 541		626 541	367 991
5 Dluhové cenné papíry (Σ)						
v tom: a) vydané vládními institucemi						
b) vydané ostatními osobami						
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly						
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)						
z toho: v bankách						
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	1 131 593		1 131 593		1 131 593	584 035
z toho: v bankách						
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)						
a) goodwill						
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)						
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost						
11 Ostatní aktiva						293
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu						
13 Náklady a příjmy příštích období						3

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		1 974 274	100	1 974 374	1 029 121
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	170 117		170 117	
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky	170 117		170 117	
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)				
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky				
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)				
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry				
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů				
4	Ostatní pasiva	176 840		176 840	44 431
5	Výnosy a výdaje příštích období	224		224	
6	Rezervy (Σ)	659		659	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky				
	b) na daně	659		659	
	c) ostatní				
7	Podřízené závazky				
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	347 840		347 840	44 431
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 439 003		1 439 003	868 781
	v tom: a) obdoba emisního ážia	1 706		1 706	2 047
	b) obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku				
	c) obdoba rezervních fondů na nové ocenění				
	d) obdoba kapitálových fondů	1 212 224		1 212 224	757 420
	e) obdoba oceňovacích rozdílů				
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	225 073		225 073	109 314
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	1 439 003		1 439 003	868 781
9	Základní kapitál (Σ)		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		100	100	100
10	Emisní ážio				
11	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)				
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy				
	b) ostatní rezervní fondy				
	c) ostatní fondy ze zisku				
12	Rezervní fond na nové ocenění				
13	Kapitálové fondy				
14	Oceňovací rozdíly (Σ)				

	z toho: a) z majetku a závazků				
	b) ze zajišťovacích derivátů				
	c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů				
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období				
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	187 431	187 431	115 809	
	v tom: a) přírůstek závazků	187 431	187 431	115 809	
	b) přírůstek kapitálu				
17	Vlastní kapitál		100	100	100
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 626 434	1 626 434	984 590	


Sestaveno dne: 29. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Kateřina Oplová	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	43 701		43 701	28 210
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4 416		4 416	
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ) v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí				
5	Náklady na poplatky a provize	37		37	54
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	166 424		166 424	111 793
7	Ostatní provozní výnosy				
8	Ostatní provozní náklady	74		74	66
9	Správní náklady (Σ) v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ) z toho: aa) mzdy a platy ab) sociální a zdravotní pojištění b) ostatní správní náklady	15 936		15 936	25 357
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek				
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám				
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
15	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
16	Rozpuštění ostatních rezerv				
17	Tvorba a použití ostatních rezerv				
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem				
19	Výplaty držitelům investičních akcií				
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	189 662		189 662	114 526
21	Daň z příjmu	2 231		2 231	-1 283
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	187 431		187 431	115 809

Sestaveno dne: 29. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Kateřina Oplová	


VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	100	0	0	0	0	0	-24	76
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	24	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100

Zůstatek k 1. 1. 2025	100	0	0	0	0	0	0	100
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	100	0	0	0	0	0	0	100


Sestaveno dne: 29. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Kateřina Oplová	

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	156	0	315 529	0	109 314	424 999
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	115 809	115 809
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	1 891	0	441 891	0	0	443 782
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	0	2 047	0	757 420	0	225 123	984 590
Zůstatek k 1. 1. 2025	0	2 047	0	757 420	0	225 123	984 590
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	-50	-50
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	187 431	187 431
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	-341	0	454 804	0	0	454 463
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	0	1 706	0	1 212 224	0	412 504	1 626 434

Sestaveno dne: 29. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Kateřina Oplová	


PODROZVAHA

Za rok končící 31. 12. 2025

(v tisících Kč)

Poznámka Poslední den rozhodného období Poslední den minulého rozhodného období

8	Hodnoty předané k obhospodařování		1 974 374	1 029 121
---	-----------------------------------	--	-----------	-----------

Sestaveno dne: 29. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil: Kateřina Oplová	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.
Sídlo:	Palackého 717/11, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	17. 02. 2018
IČO:	068 72 778
DIČ:	CZ06872778
Právní forma:	investiční fond
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B 23263
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 23. 10. 2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do Účástí v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu, zejména Nemovitostí, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 3. 2022 CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „investiční společnost“), IČ 06876897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno - Černá Pole.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána investiční společností. O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje investiční společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

V průběhu roku 2025 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:**Statutární orgán:**

Člen představenstva	CODYA investiční společnost, a.s.	od 1. 3. 2022
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Robert Hlava	od 1. 3. 2022
	Bc. Martin Pšaidl	od 30. 8. 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	od 15. 12. 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jakub Kořínek, MBA	od 15. 12. 2020
Člen dozorčí rady	Tomáš Novák	od 15. 12. 2020
Člen dozorčí rady	Lenka Hajtmanová	od 17. 6. 2024

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 01. 01. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Nákupy nebo prodeje finančního závazku jsou vykazovány k datu vypořádání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určeny k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. 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“ mimo naběhlé úroky, které 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.

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50 % podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20 % podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

V reálné hodnotě nejsou dále vykazovány finanční nástroje vydané Fondem, s nimiž je spojeno právo na odkoupení na účet Fondu vykazované jako finanční závazek v souladu s IFRS 32. Jedná se o důsledek skutečnosti, že se ekonomicky jedná o hodnotu čistého jmění připadající na držitele těchto finančních nástrojů (tj. reálnou hodnotu majetku Fondu po odečtení reálné hodnoty dluhů Fondu).

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního

období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Fondu nebo protistrany.

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění. O pohledávce z titulu úroků je ve prospěch výnosů účtováno nejdříve ke dni, kdy Fond využil svého práva požadovat příslušenství a uplatnil svůj požadavek vůči dlužníkovi.

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

3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.8. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vyazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.9. Tvorba rezerv

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

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

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

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

Očekává-li se vypořádání dluhů ve vzdálenější budoucnosti, je odhad výdajů nezbytných k vypořádání dluhů diskontován na současnou hodnotu použitím současné tržní úrokové míry, je-li diskont významný. Postupné navyšování rezervy do předpokládané výše dluhu je v dalších účetních obdobích účtováno v úrokových nákladech.

3.10. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Měna zakladatelské akcie je CZK. Zakladatelské akcie Fondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo uplatnit předkupní právo v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,

- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Růstové investiční akcie (RIA), Dividendové investiční akcie (DIA) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím RIA byl přidělen ISIN: CZ0008043262. Investičním akciím DIA byl přidělen ISIN CZ0008052339. Investičním akciím VIA byl přidělen ISIN CZ0008043759.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- účastnit se valné hromady a za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 4.4 Koncepčního rámce. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a. s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 01. 03. 2022.

5. Změny účetních metod

Účetní používané Fondem se během sledovaného účetního období nezměnily.

6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

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

V předchozích letech Fond uhradil v rámci neinvestiční činnosti náklady příslušející do investiční činnosti, které nebyly ve stejném roce přeúčtovány. V roce 2024 byla tato skutečnost napravena náklady byly převedeny. V roce 2025 byl započten zůstatek účtu Neuhrazené ztráty minulých let proti Jinému výsledku hospodaření minulých let.

V roce 2025 byl zaúčtován jiný výsledek hospodaření ve výši 50 tis. Kč. Jedná se o navýšení poplatku za administraci v roce 2024, které nebylo v účetnictví v daném roce promítnuto.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	216 140	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	626 541	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 131 593	0	0
Celkem finanční aktiva	0	0	1 131 593	842 681	0

Pasiva					
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	170 117	0
Ostatní pasiva	0	0	0	176 840	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	224	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 626 434	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	1 973 615	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2025	2024
Zůstatky na běžných účtech - investiční	211 540	6 799
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	100	100
Zůstatky na blokováném účtu k přijatému úvěru	4 600	0
Zůstatky na termínovaných vkladech	0	69 900
Celkem	216 140	76 799

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	626 541	367 991
Splatné do 1 roku	221 528	86 509
Splatné od 1 roku do 5 let	361 217	235 036
Splatné nad 5 let	43 276	46 446
Celkem	626 541	367 991

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina 574 723 tis. Kč + úroky 51 818 tis. Kč (rok 2024: jistina 354 853 tis. Kč + úroky 13 138 tis. Kč).

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

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 07. 2019	FČB 1 s. r. o.	100	3 259	307	3 566
26. 09. 2019	FČB 2 s. r. o.	100	2 920	4 630	7 550
15. 11. 2019	FČB 3 s. r. o.	100	15 623	15 956	31 579
02. 10. 2019	FČB 4 s. r. o.	100	2 565	8 964	11 529
28. 08. 2020	FČB 5 s. r. o.	100	3 964	5 636	9 600
11. 02. 2021	FČB 6 s. r. o.	100	11 274	9 605	20 879
08. 12. 2019	FČB 7 s. r. o.	100	6 382	20 631	27 013
13. 12. 2019	FČB 8 s.r.o. (Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.)	100	17 782	21 522	39 304
28. 02. 2020	FČB 15 s.r.o. (Nájemní dům Goročovova, s. r. o.)	100	9 190	8 250	17 440

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

11. 04. 2022	FČB 12 s.r.o.	100	11 244	6 793	18 037
11. 04. 2022	FČB 13 s.r.o.	100	7 591	334	7 925
24. 01. 2022	FČB 11 s.r.o.	100	11 407	-4 115	7 292
23. 11. 2022	FČB 16 s.r.o. (ReziProjekt 1 s.r.o.)	100	11 386	-6 245	5 141
23. 11. 2022	FČB 19 s.r.o. (ReziProjekt 2 s.r.o.)	100	38 378	19 450	57 828
29. 11. 2023	FČB 14 s.r.o.	100	24 291	4 928	29 219
04. 11. 2024	FČB 18 s.r.o. (BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.)	100	63 677	68 717	132 394
31. 10. 2024	FČB 17 s.r.o. (BYTY portfolio GAMMA s.r.o.)	100	169 501	132 245	301 746
21. 03. 2025	FČB 20 s.r.o.	100	35 481	14 888	50 369
21. 03. 2025	FČB 21 s.r.o.	100	11	-11	0
18. 06. 2025	BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	100	103 250	52 151	155 401
16. 12. 2025	FČB 24 s.r.o.	100	59 596	-7 057	52 539
21. 03. 2025	FČB 23 s.r.o.	100	21 424	19 545	40 969
21. 03. 2025	FČB 22 s.r.o.	100	111 562	-7 289	104 273
Celkem k 31. 12. 2025			741 758	389 835	1 131 593

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 07. 2019	FČB 1 s. r. o.	100	3 259	393	3 652
26. 09. 2019	FČB 2 s. r. o.	100	2 920	3 283	6 203
15. 11. 2019	FČB 3 s. r. o.	100	15 623	23 202	38 825
02. 10. 2019	FČB 4 s. r. o.	100	2 564	7 342	9 907
08. 12. 2019	FČB 7 s. r. o.	100	6 382	15 997	22 379
28. 08. 2020	FČB 5 s. r. o.	100	3 964	4 976	8 940
13. 12. 2019	FČB 8 s.r.o. (Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.)	100	16 385	18 132	34 517
28. 02. 2020	FČB 15 s.r.o. (Nájemní dům Goročovova, s. r. o.)	100	9 190	6 254	15 444
11. 02. 2021	FČB 6 s. r. o.	100	10 201	8 247	18 448
11. 04. 2022	FČB 12 s.r.o.	100	11 244	4 709	15 953
11. 04. 2022	FČB 13 s.r.o.	100	6 280	245	6 525
24. 01. 2022	FČB 11 s.r.o.	100	9 697	-2 792	6 905
23. 11. 2022	FČB 16 s.r.o. (ReziProjekt 1 s.r.o.)	100	8 177	-1 531	6 646
23. 11. 2022	FČB 19 s.r.o. (ReziProjekt 2 s.r.o.)	100	30 455	6 910	37 365
29. 11. 2023	FČB 14 s.r.o.	100	15 322	5 057	20 379

04. 11. 2024	FČB 18 s.r.o. (BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.)	100	63 633	39 444	103 077
31. 10. 2024	FČB 17 s.r.o. (BYTY portfolio GAMMA s.r.o.)	100	167 393	61 477	228 870
Celkem k 31. 12. 2024			382 689	201 346	584 035

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	203 520	0
Pořízení	276 033	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	45 006	0
Zisk/ztráta z přecenění	104 482	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	584 035	0
Pořízení	359 069	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	63 226	0
Zisk/ztráta z přecenění	188 489	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	1 131 593	0

7.5. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

tis. Kč	2025	2024
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	177 661	0
- Splatné do 1 roku	5 000	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	172 661	0
- Splatné nad 5 let	0	0
Příslušenství úvěru	36	0
Přecenění úvěru	-7 580	0
Celkem	170 117	0

Úvěr poskytla J&T BANKA, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8. Splatnost úvěru je dne 29. 8. 2028 se dvěma dílčími splátkami ve výši 5 000 tis. Kč k 29. 5. 2026 a 28. 5. 2027. Spoludlužníky jsou společnosti FČB 11 s.r.o., FČB 12 s.r.o., FČB 13 s.r.o., FČB 8 s.r.o., FČB 15 s.r.o., FČB 19 s.r.o., FČB 14 s.r.o. a FČB 20 s.r.o.

Úroková sazba je stanovena klouzavě 3M PRIBOR + 3,80 %. Jistina úvěru je k 31. 12. 2025 stanovena ve výši 177 661 tis. Kč, úroky jsou ve výši 0 tis. Kč.

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

7.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2025	2024
Závazky vůči dodavatelům	394	454
Dohadné položky pasivní	1 666	1 822
Závazky z obchodování s cennými papíry	174 781	42 155
Celkem	176 840	44 431

Fond eviduje závazky vůči dodavateli zejména za obhospodařování majetku Fondu, dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby distribuce, daňového poradce, administrátora a obhospodařovatele. Fond eviduje závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných investičních akcií.

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

7.7. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2025	2024
Depozitářské poplatky	55	0
Statutární audit	169	0
Celkem	244	0

Fond eviduje výnosy a výdaje příštích období z titulu depozitářských poplatků a statutárního auditu. V minulém roce tyto závazky byly vykázány v rámci ostatních pasiv.

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

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

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

7.8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 1 212 224 tis. Kč (rok 2024: 757 420 tis. Kč).

Ks	2025	2024
Počet investičních akcií VIA na začátku období	1 171	1 481
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	846	310
Počet investičních akcií VIA na konci období	325	1 171
Počet investičních akcií RIA na začátku období	557 674	271 543
Počet vydaných investičních akcií RIA v období	274 064	295 177

Počet odkoupených investičních akcií RIA v období	30 302	9 046
Počet investičních akcií RIA na konci období	801 436	557 674
Počet investičních akcií DIA na začátku období	11 569	0
Počet vydaných investičních akcií DIA v období	103 514	15 523
Počet odkoupených investičních akcií DIA v období	0	3 954
Počet investičních akcií DIA na konci období	115 083	11 569

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

7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1. 1.	109 314	66 794
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	115 809	42 520
Jiný výsledek hospodaření	-50	0
Reklasifikace	0	0
Celkem	225 073	109 314

Fond v běžném účetním období 2025 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 187 431 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za předchozí Účetní období převést na účet nerozdělený zisk z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2024 ve výši 115 809 tis. Kč byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období.

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

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

7.9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1. 1. 2025	0	-24
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z jiného výsledku hospodaření	0	24
Celkem	0	0

Fond v běžném i minulém účetním období nedosáhl zisku ani ztráty. Jiný výsledek hospodaření je popsán v rámci kapitoly č. 6.

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

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

7.10. Základní kapitál

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

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	43 701	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-4 416	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-37	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0	0	166 424	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-74	0
Správní náklady	0	0	00	-15 936	0
Daň z příjmu				-2 231	
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	187 431	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	187 431	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků	43 701	28 210
z úvěrů a zápůjček	39 539	22 071
z termínovaných vkladů	4 150	6 139
z běžných účtů	12	0
Náklady na úroky	4 416	0
z úvěrů a zápůjček	4 416	0
Čistý úrokový výnos	39 285	28 210

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček a termínovaných vkladů. Fond realizoval náklady z placených úroků bankovního úvěru. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
Náklady na poplatky a provize	-37	-54
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
ostatní	-37	-54
Celkem	-37	-54

Výše vstupního poplatku u růstových investičních akcií a dividendových investičních akcií může činit až 5 % z investované částky. Výše vstupního poplatku u výkonnostních akcií může činit až 50 % z investované částky. Výstupní poplatek je 100% příjmem Fondu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	158 908	111 348
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	7 516	445
Celkem	166 424	111 793

Ztráta z ostatních finančních operací je dána kurzovými zisky/ztrátami, finančními náklady/výnosy a ostatními finančními náklady/výnosy.

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

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na povinný audit účetní závěrky	254	170
Právní a notářské služby	5	0
Odměna za výkon funkce	14 808	24 178
Služby depozitáře	653	653
Ostatní správní náklady	216	356
Celkem	15 936	26 357

Ostatní správní náklady tvoří náklady na propagaci fondu, náklady na sestavení závěrky IFRS a revize daňového přiznání.

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

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	189 662	114 526
Výnosy nepodléhající zdanění	159 633	109 831
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Základ daně	30 029	4 695
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	30 029	4 695
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 501	234

V roce 2024 rezerva na daň nebyla vytvořena, v roce 2025 je vytvořena rezerva na daň ve výši 659 tis. Kč. Výše předpokládané daně je součástí výpočtu NAV, čímž se tvoří dohadná položka na daň, období rezervy na daňovou povinnost. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 843 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	0	0	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	730	0	730
Tvorba daně z příjmů v účetním období	659	1 501	0	2 160
Zůstatek k 31. prosinci 2025	659	2 231	0	2 890

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

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

tis. Kč	2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	1 974 374	1 029 121
Celkem	1 974 374	1 029 121

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

11. Řízení rizik

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce investiční společnost vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční společnost vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění

Fondu vystaveno z důvodu aktivit investiční společnosti při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a zápůjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost zápůjčky až do maximální výše 400 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 35 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a.s.	211 540	10,72 %
Blokovaný účet	kreditní	J&T BANKA, a.s.	4 600	0,23 %
Běžné účty			216 140	10,95 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 1 s. r. o.	3 566	0,18 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 2 s. r. o.	7 550	0,38 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 3 s. r. o.	31 579	1,60 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 4 s. r. o.	11 529	0,58 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 7 s. r. o.	9 600	0,49 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 5 s. r. o.	20 879	1,06 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 8 s.r.o. (Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.)	27 013	1,37 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 15 s.r.o. (Nájemní dům Gorochovova, s. r. o.)	39 304	1,99 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 6 s. r. o.	17 440	0,88 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 12 s.r.o.	18 037	0,91 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 13 s.r.o.	7 925	0,40 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 11 s.r.o.	7 292	0,37 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 16 s.r.o. (ReziProjekt 1 s.r.o.)	5 141	0,26 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 19 s.r.o. (ReziProjekt 2 s.r.o.)	57 828	2,93 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 14 s.r.o.	29 219	1,48 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 18 s.r.o. (BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.)	132 394	6,71 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 17 s.r.o. (BYTY portfolio GAMMA s.r.o.)	301 746	15,28 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 20 s.r.o.	50 369	2,55 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 21 s.r.o.	0	0,00 %

Obchodní podíly	tržní	BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	155 401	7,87 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 24 s.r.o.	52 539	2,66 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 23 s.r.o.	40 969	2,08 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 22 s.r.o.	104 273	5,28 %
Obchodní podíly			1 131 593	57,31 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	67 884	3,44 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 1 s.r.o.	685	0,03 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 11 s.r.o.	18 202	0,92 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 12 s.r.o.	23 348	1,18 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 13 s.r.o.	15 091	0,76 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 14 s.r.o.	44 933	2,28 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 15 s.r.o.	4 229	0,21 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 16 s.r.o.	18 145	0,92 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 17 s.r.o.	25 524	1,29 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 18 s.r.o.	336	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 19 s.r.o.	81 419	4,12 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 2 s.r.o.	283	0,01 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 20 s.r.o.	94 802	4,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 22 s.r.o.	32 662	1,65 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 23 s.r.o.	82 370	4,17 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 24 s.r.o.	52 683	2,67 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 3 s.r.o.	25 344	1,28 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 4 s.r.o.	3 061	0,16 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 5 s.r.o.	3 423	0,17 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 6 s.r.o.	12 901	0,65 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 7 s.r.o.	3 798	0,19 %

Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 8 s.r.o.	15 416	0,78 %
Úvěry			626 541	31,73 %
Celkový součet			1 974 374	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

11.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	1 131 593 * 15 %	169 739	0
úrokové riziko úvěrů	626 541 * 1 %	6 265	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omežováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	5 000	165 117	0	170 711
Ostatní pasiva	176 840	0	0	176 840
Výnosy a výdaje příštích období	224	0	0	224
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	1 626 434	0	1 626 434
Celkem k 31. prosinci	182 064	1 792 145	0	1 973 615

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Fondu.

11.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo do nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

11.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

11.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo v majetku nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodní, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelním pohromám.

11.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- peněžních prostředků uložených u bank;
- ostatních pohledávek.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu.

Informace, které investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnost může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi nesmí dle statutu překročit 95 % hodnoty aktiv Fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo zápůjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Termínované vklady	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	626 514	0	211 540	4 600	842 681
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	626 514	0	211 540	4 600	842 681

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak nízké.

11.3.7. Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání nemovitostních společností, které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v nemovitostních společnostech či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

11.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	216 167	73	0	216 240
Pohledávky za nebankovními subjekty	440 779	185 762	0	626 541
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 131 593	0	0	1 131 593
Celkem k 31. prosinci	1 788 539	185 835	0	1 974 374

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	170 117	0	0	170 117
Ostatní pasiva	176 840	0	0	176 840
Výnosy a výdaje příštích období	224	0	0	224
Rezervy	659			659
Vlastní kapitál	100	0	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)	1 626 434	0	0	1 626 434
Celkem k 31. prosinci	1 974 374	0	0	1 974 374

11.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

Investiční společnost v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

11.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou a úvěrovou expozici vůči společnostem v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond svoje investice výhradně v České republice.

11.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívá v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může investiční společností zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

11.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívají v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající.

11.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

11.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

11.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Fond je vystaven provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

11.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno, nelze jej však vyloučit.

11.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu nebo ve vlastnictví nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

11.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívá v tom, že transakce s majetkem Fondu nebo s majetkem nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostat svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

11.3.19. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívá v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

11.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

11.3.21. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

11.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti investiční společnosti (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti investiční společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek investiční společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

11.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

11.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence investora a Fondu;

11.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že investiční společnost je za určitých podmínek oprávněna pozastavit odkupování investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo investiční společnosti ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho

investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.

- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika nejsou investiční společností zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakuje se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. 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.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	216 240	216 240
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	626 541	626 541
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 131 593	1 131 593
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 974 374	1 974 374

Závazky				
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	170 117	170 117
Ostatní pasiva	0	0	176 840	176 840
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	224	224
Celkem k 31. prosinci	0	0	347 181	347 181

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	76 799	76 799
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	367 991	367 991
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	584 035	584 035
Ostatní aktiva	0	0	293	293
Náklady a příjmy příštích období	0	0	3	3
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 029 121	1 029 121
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	44 431	44 431
Celkem k 31. prosinci	0	0	44 431	44 431

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu let 2025 ani 2024 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančnímu aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a

termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci předchozího účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	216 140	DFC Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	626 541	DFC Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 131 593	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
Závazky			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	170 117	DFC Model	Pribor,
Ostatní pasiva	176 840	DFC Model	Pribor

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

12.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.1. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.2. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	76 799	0	0	14 807 659	0	0	-14 668 218	0	216 140
Pohledávky za nebankovními subjekty	367 991	-37 160	0	443 613	0	0	-147 903	0	626 541
Účasti s rozhodujícím vlivem	584 035	188 489	0	683 971	0	0	-324 902	0	1 131 593
Ostatní aktiva	293	0	0	0	0	0	-293	0	0
Náklady a příjmy příštích období	3	0	0	0	0	0	-3	0	0
Celkem aktiva	1 029 121	151 329	0	15 935 243	0	0	-15 141 319	0	1 974 274
Závazky									
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	-7 580	0	177 697	0	0	0	0	170 117
Ostatní pasiva	44 431	0	0	950 301	0	0	-817 892	0	176 840
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	224	0	0	0	0	224
Celkem závazky	44 431	-7 580	0	1 128 222	0	0	-817 892	0	347 181

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	13 290	0	0	11 253 275	0	0	-11 189 766	0	76 799
Pohledávky za nebankovními subjekty	215 620	-1 744	0	188 058	0	0	-33 943	0	367 991
Účasti s rozhodujícím vlivem	203 520	104 482	0	276 033	0	0	0	0	584 035
Ostatní aktiva	0	0	0	293	0	0	0	0	293
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Celkem aktiva	432 341	102 738	0	11 717 662	0	0	-11 223 709	0	1 029 121
Závazky									
Ostatní pasiva	7 356	0	0	524 183	0	0	-487 108	0	44 431
Celkem závazky	7 356	0	0	524 183	0	0	-487 108	0	44 431

13. Transakce se spřízněnými osobami

Fond má vzájemné vztahy se společností CODYA investiční společnost a.s. na základě smlouvy o Výkonu funkce, a se společností NOVKOR Consulting s.r.o. na základě poradenské smlouvy.

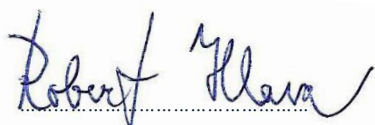
V účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ani od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Fond neevidoval transakce se spřízněnými osobami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

14. Významné události po datu účetní závěrky

K žádným jiným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

Sestaveno dne: 29. 4. 2026

Handwritten signature of Robert Klava in blue ink, written over a dotted line.