



ESG
SeniorCARE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

CARE SICAV, a.s.



PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti CARE SICAV, a.s. (do 25.2.2026 název ESG SeniorCARE 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 30. dubna 2026

A handwritten signature in blue ink that reads "Robert Hlava". The signature is written in a cursive, flowing style.

CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

CARE SICAV, a.s. k 31.12.2025

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

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti CARE SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 175 36 405

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CARE 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 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2025 – 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 § 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 CARE SICAV, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem 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 30. 4. 2026

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

CARE SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

CARE SICAV, a.s. (do 25. února 2026 ESG SeniorCARE SICAV, a. s.)

IČO: 175 36 405

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

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

(dále jen „**Společnost**“)

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

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

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

315700CJHEBIN7MSXX38

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100.000, - Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	100.000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

Omezení převoditelnosti

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

CARE SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

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

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

Den vzniku funkce: 14. září 2022

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

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Ing. Martin Sankot, Ph.D.	Den vzniku členství: 14. října 2025
-------------------	---------------------------	-------------------------------------

(Do 14. října 2025 Člen dozorčí rady Mgr. Martin Gillar)

Pověření výkonem některých činností

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

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

CARE 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

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

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

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

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v roce 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.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 103716, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložkami.

Pasiva

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

CARE SICAV, a.s.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Výhled pro rok 2026

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

V Brně dne 30. dubna 2026



CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

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

CARE 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

CARE SICAV, a. s. (do 25. února 2026 ESG SeniorCARE SICAV, a.s., IČO: 17536405, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27603 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou těmito osobami:

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

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

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

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

Od 19. března 2025

obchodní společností ESG Care, s.r.o., IČO 176 41 608, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 374363, která upsala 600 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 60 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Martin Sankot, datum narození 18. 11. 1967, pobytem Sádky 638/4, Troja, 171 00 Praha 7, který upsal 50 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 5 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

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

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

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

CARE SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“).

Po rozvahovém dni došlo k převodu všech zakladatelských akcií z Mgr. Martina Gillara na společnost ESG Care, s.r.o.

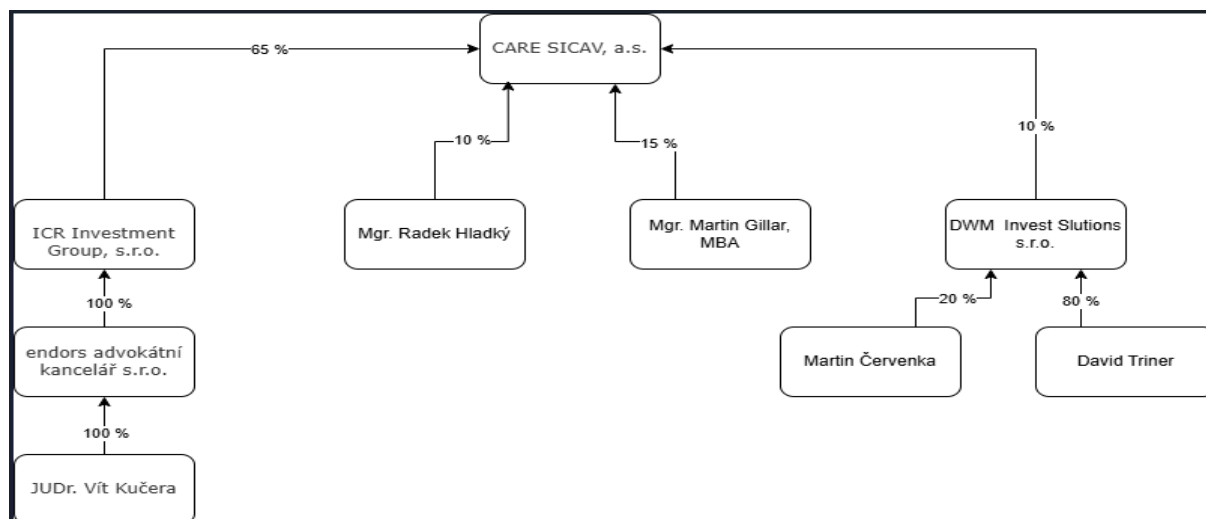
Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka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

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

Struktura vztahů mezi osobami

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

V období do 19.3.2025

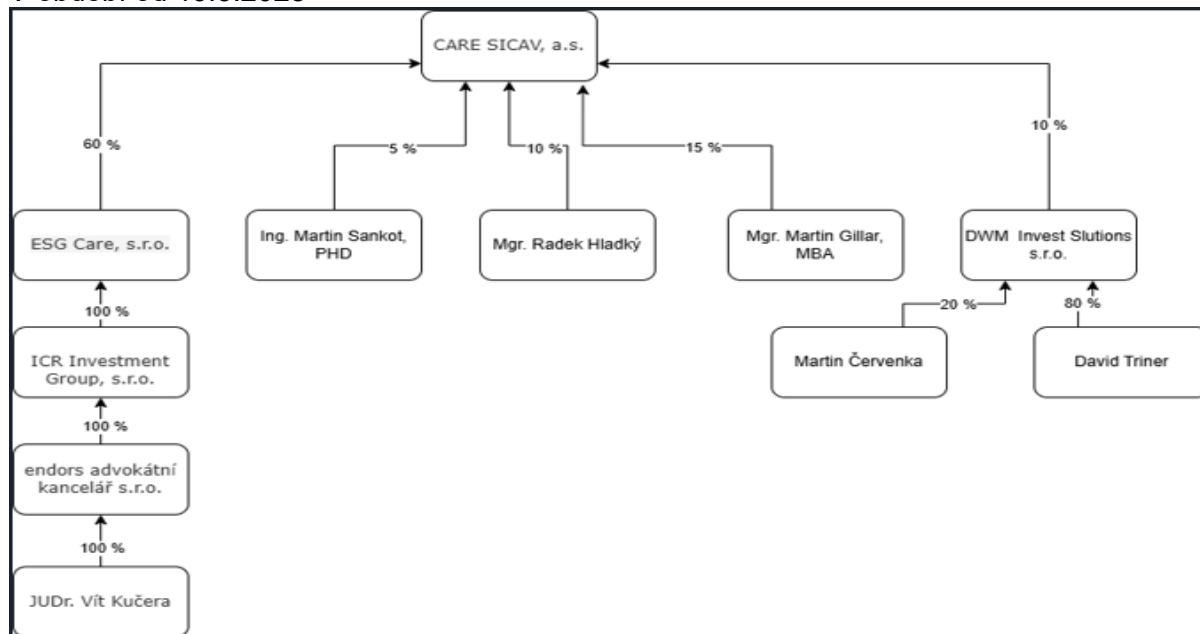


CARE SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V období od 19.3.2025



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Ovládajícími osobami jsou:

Výčet společností ovládaných společností ESG CARE, s.r.o.

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
ESG FUNDS, a.s.	175 34 542	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	60 %	přímé
SeniorGarden, a.s.	194 93 592	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	60 %	přímé
Domov Chrudim s.r.o.	179 40 915	Obce Ležáků 166, Chrudim III, 537 01 Chrudim	90 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
SeniorGarden SERVICES, s.r.o.	196 99 743	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

SeniorGarden SUPPORT, s.r.o.	196 99 778	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
Domov Pardubice, s.r.o.	224 90 582	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
SeniorGarden Beta, s.r.o.	224 90 914	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
SeniorGarden Delta, s.r.o.	224 91 155	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
Domov Velká Bíteš, s.r.o.	224 91 333	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
Domov Jesenice, s.r.o.	239 85 704	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
Domov Plzeň, s.r.o.	239 83 558	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé
Domov Votice, s.r.o.	239 87 987	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	100 % účast společnosti SeniorGarden, a.s.	nepřímé

Výčet společností ovládaných panem Mgr. Martinem Gillarem

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
Legalcom RE s.r.o.	289 41 560	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé
Legalcom s.r.o.	289 69 511	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé

Výčet společností ovládaných panem Mgr. Radkem Hladkým

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
NIRRIS v.o.s., insolvenční správce	272 22 861	Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1	50 %	přímé
NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář	178 77 130	Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1	50 %	přímé

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZDR Investments Public SICAV a.s.	086 31 000	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	75 %	přímé
ZDR Retail TT s.r.o.	283 77 591	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	294 53 194	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	274 14 604	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail MLP s.r.o.	036 97 517	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Znojmo s.r.o.	051 72 357	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	047 45 396	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	018 24 881	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	017 58 004	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Netolice s.r.o.	083 20 241	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	079 58 111	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % účast společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.	nepřímé

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
DWM Invest Solutions Finance s.r.o.	191 88 251	Na příkopě 392/9, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé

Výčet společností ovládaných společností Martin Sankot

Obchodní Firma	IČO	Sídlo	Majetková účast v %	Ovlivnění přímé / nepřímé
ASTAWAWA Group, s.r.o.	197 79 950	Na příkopě 1047/17, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 %	přímé

Přehled jednání

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

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

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

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

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

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

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

CARE SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

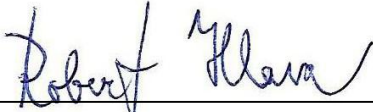
Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení představenstva

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

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

V Brně dne 31. března 2026



CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Společnosti v roce 2025

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

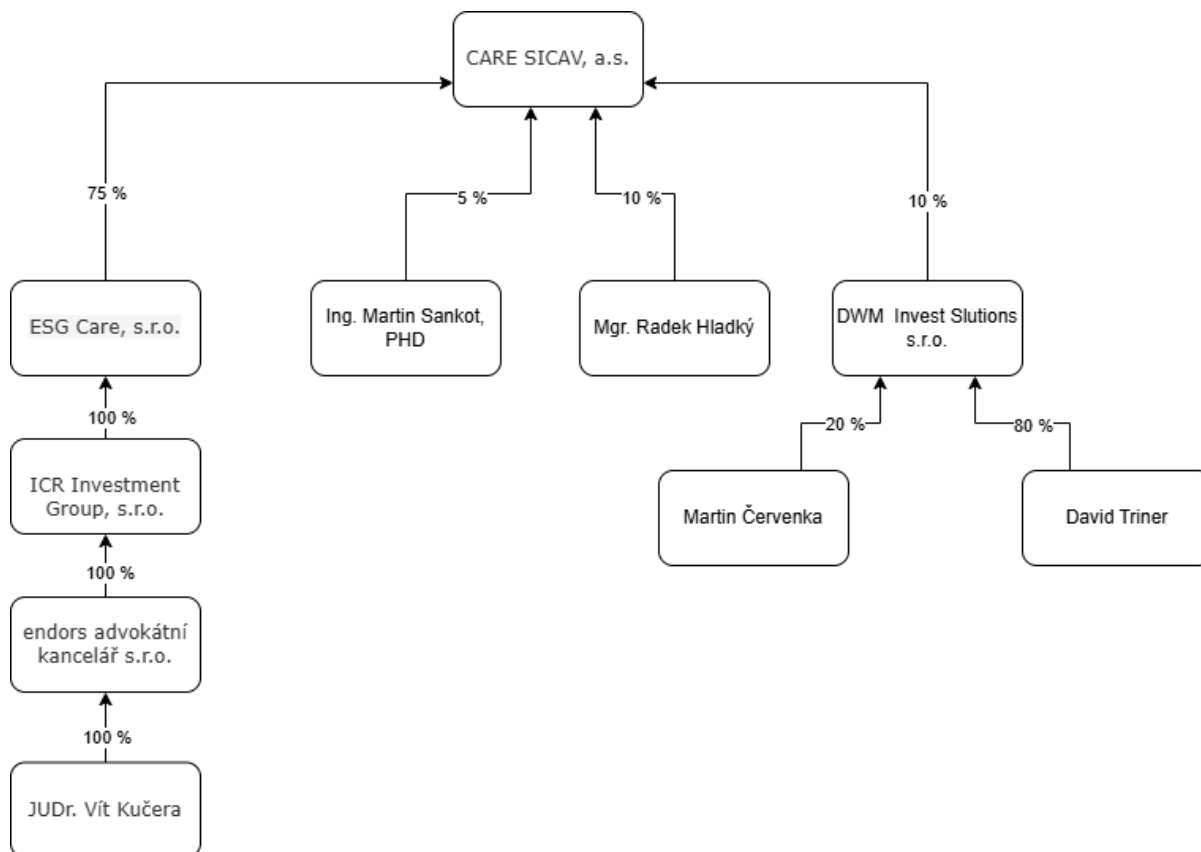
Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni došlo k převodu zakladatelských akcií mezi jednotlivými akcionáři v důsledku čehož se změnila struktura vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou a od 4.2.2026 je tato struktura následující:

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2026 nadále vyvíjet žádnou činnost.

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

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

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

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

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

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

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

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

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

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

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

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 140 00 Praha 4 - Michle,

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

V účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

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

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

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

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

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

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

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

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

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

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

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

CARE SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 30. dubna 2026



CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

CARE SICAV, a.s.

IČO 175 36 405,

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31. 12. 2025

V tis. Kč

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

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

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

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2025

V tis. Kč

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

CARE SICAV, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2025

V tis. Kč

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	100	0	0	0	0	100

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika Fondu

Fond CARE SICAV, a.s. (do 25.2.2026 ESG SeniorCARE SICAV, a.s.), se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00, Praha 4, IČO 175 36 405 (dále jen „Fond“) vznikl 14. září 2022 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 25. srpna 2022 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

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

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

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

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

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2025:

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

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

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 64948242 (dále jen „**Depozitář**“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 27. 9. 2022. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

CARE SICAV, a.s.

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

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

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními

CARE SICAV, a.s.

právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

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

(b) Cizí měny

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

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

(c) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

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

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

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

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

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

CARE SICAV, a.s.

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

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

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

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

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

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Základní kapitál Fondu

CARE SICAV, a.s.

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

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

(e) Daň z příjmu a odložená daň

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

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

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

(f) Spřízněné strany

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

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

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

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

(g) Použití odhadů

CARE SICAV, a.s.

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

(h) Rezervy

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

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

(i) Náklady

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

(j) Následné události

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

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

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

Poznámka

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

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	100	100
Celkem	100	100

Položka "Pohledávky za bankami a družstevními záložkami" obsahuje běžné účty.

5 Základní kapitál

tis. Kč		31. prosince 2025	31. prosince 2024
<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Celkem	
Zakladatelské akcie	1 000	100	
Celkem		100	100

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

6 Zisk nebo ztráta za účetní období

Fond v roce 2025 nevykazoval žádné náklady ani výnosy.

7 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 100 tis. Kč k 31. prosinci 2025 obhospodařuje Společnost.

8 Odložená daň

Fond v roce neúčtoval o odložené dani.

9 VZÁJEMNÉ VZTAHY

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

10 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot

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

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

CARE SICAV, a.s.

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

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

2025:

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

2024:

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

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

11 RIZIKA

FINANČNÍ RIZIKA

(a) Úvěrové riziko

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

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

(B) Měnové riziko

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

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12. 2025 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

CARE SICAV, a.s.

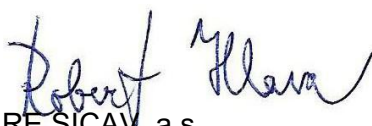
Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

30. dubna 2026



**ESG
SeniorCARE**

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025


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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA,

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti CARE SICAV, a.s. (do 25.2.2026 ESG SeniorCARE SICAV, a.s.) označeném Podfond ESG SeniorCARE LIVING, 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 30. dubna 2026



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



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu

Podfond ESG SeniorCARE LIVING

k 31. 12. 2025

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

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING

Se sídlem: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4
Náhradní identifikační číslo: 751 63 632
Identifikační číslo obhospodařovatele: 068 76 897

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za rok končící k 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho 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 Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo fondu CARE SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku Podfondu

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu 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 Podfondu tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada Fondu.



Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

V Praze dne 30. 4. 2026

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír

Oprávnění č. 2239

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Podfond ESG SeniorCARE LIVING IČO: 751 63 632, se sídlem Čapkova 195/2, Praha, 140 00, Česká republika (dále jen „**Podfond**“) je podfondem CARE SICAV, a.s. (do 25.2.2026 ESG SeniorCARE SICAV, a.s.)

IČO: 175 36 405

Sídlo: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27603
(dále jen „**Společnost**“)

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

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

LEI Podfondu

31570024ZSMJMLPUS172

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	662 778 486

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

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

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

Den vzniku funkce: 14. září 2022

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Ing. Martin Sankot, Ph.D.	Den vzniku členství: 14. října 2025
-------------------	---------------------------	-------------------------------------

(Do 14. října 2025 Člen dozorčí rady Mgr. Martin Gillar)

Pověření výkonem některých činností

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

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

CARE SICAV, A.S.

Podfond ESG SeniorCARE LIVING

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Základní údaje o Společnosti

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

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

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem. Investičním cílem Podfondech v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

Hospodaření Podfondech v roce 2026

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

Výsledek hospodaření ovlivnily Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 30 273 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 67 tis. Kč, Zisk z finančních operací ve výši 13 191 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 22 tis. Kč, Správní náklady ve výši 15 742 tis. Kč a daň z příjmu ve výši 1 015 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 103716, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 1 006 964 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 111 821 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 364 554 tis. Kč,

CARE SICAV, A.S.

Podfond ESG SeniorCARE LIVING

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Dluhovými cennými papíry ve výši 232 010 tis. Kč, Účastmi s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem ve výši 298 439 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 140 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 1 006 964 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 79 186 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 927 778 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk ve výši 236 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 30 273 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 67 tis. Kč, Zisk z finančních operací ve výši 13 191 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 22 tis. Kč, Správní náklady ve výši 15 742 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 1 015 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společností a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 30. dubna 2026



CARE SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Podfondeu v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu do nabývání nemovitostních společností a poskytování financování těmto nemovitostním společnostem.

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

Po rozvahovém dni došlo k převodu všech zakladatelských akcií (150 ks) z Mgr. Martina Gillara na společnost ESG Care, s.r.o.

Dále po rozvahovém dni vznikla třída IIA, výzva k úpisu byla zveřejněna od 1.4.2026.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondeu.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

CARE SICAV, A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

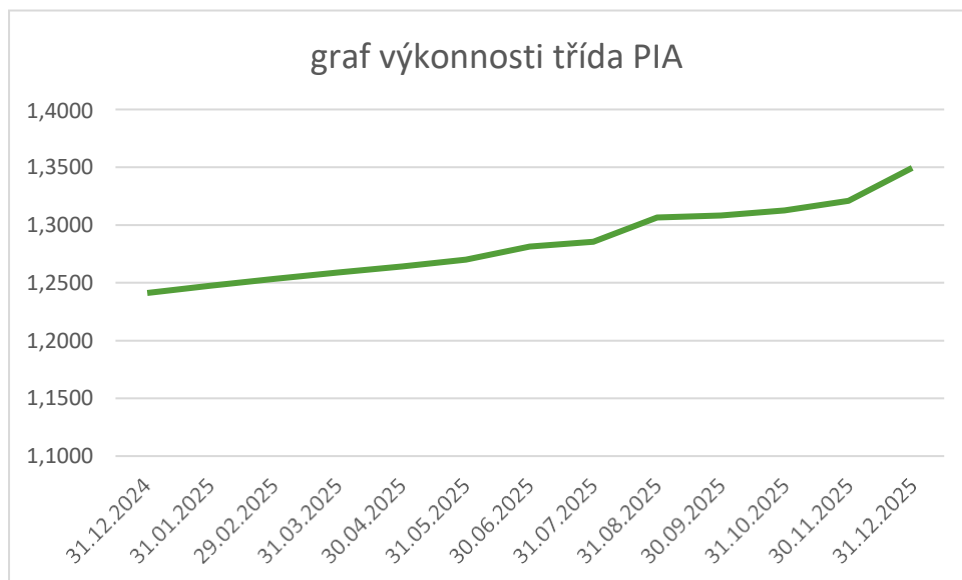
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

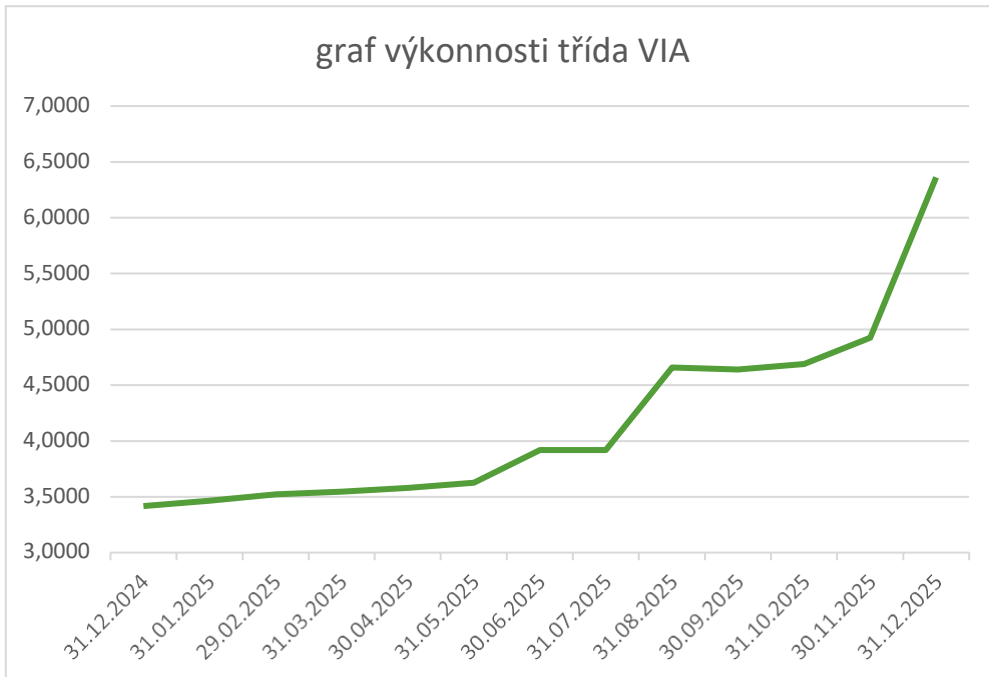
Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

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

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



ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



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

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

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

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

CARE SICAV, A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
IČO: 64948242
Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 Praha 4 - Michle,
Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ISIN	NÁZEV	Požizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
CZ0003570384	ICR Investment Group I 0,00/26	72 800	78 674
CZ0003571960	ICR Investment Group I 0,00/26 II	90 909	97 245
CZ0003576423	ESG FUND MANAGEMENT 0,00/26	54 545	56 091
Zápůjčka	SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	9 118	10 314
Zápůjčka	DZR Ivančice s.r.o.	43 534	38 032
SPV	DS Chrudim, s.r.o.	22 426	34 516
SPV	DS Velká Bíteš, s.r.o.	34 886	49 827
SPV	DZR Ivančice s.r.o.	36 008	58 367
SPV	SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o.	11 952	32 106
Zápůjčka	DPS Litoměřice, s.r.o.	36 000	40 530
Zápůjčka	DS Velká Bíteš, s.r.o.	75 869	76 471
Zápůjčka	Domov Ivančice, s.r.o.	60 788	54 185
Zápůjčka	GLOBI MED s.r.o.	44 000	49 997
Zápůjčka	DS Chrudim s.r.o.	90 000	95 024
SPV	DPS Litoměřice, s.r.o.	27 008	64 266
SPV	BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	27 172	30 446

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Podfondu.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	14 503 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	508 tis. Kč
Úplata auditora	213 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	517 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)

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	746 556,04 Kč
Pohyblivá složka odměn	333 519,77 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, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

CARE SICAV, A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
ZVLÁSTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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 30. dubna 2026



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

CARE SICAV, A.S.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING

**ŠABLONA PRO PRAVIDELNÉ ZVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ U FINANČNÍCH PRODUKTŮ UVEDENÝCH V
ČL.8 ODSŤ.1, 2 A 2A NAŘÍZENÍ (EU) 2019/2088 A V ČL. 6 PRVNÍM PODODSTAVCI NAŘÍZENÍ (EU)
2020/852**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

---následuje na další straně---

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

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

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

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

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Ne

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

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

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

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

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

přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši **47 %**, a to

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

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

investice se sociálním cílem

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



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

Podfond prosazuje E/S vlastnosti a uskutečnil 47% investic s environmentálním cílem do hospodářských činností. Které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné a investic se sociálním cílem. Podfond v průběhu roku nabýval nemovitostní společnosti, kterým následně poskytl financování. Nemovitostní společnosti byly vyhodnoceny na základě ukazatele udržitelnosti BREEAM In-Use International: Residential jako udržitelné.

● Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

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

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

DS Chrudim s.r.o.	Zápůjčka	95 024	ČR
DPS Litoměřice, s.r.o.	SPV	64 266	ČR
BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	SPV	30 446	ČR

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

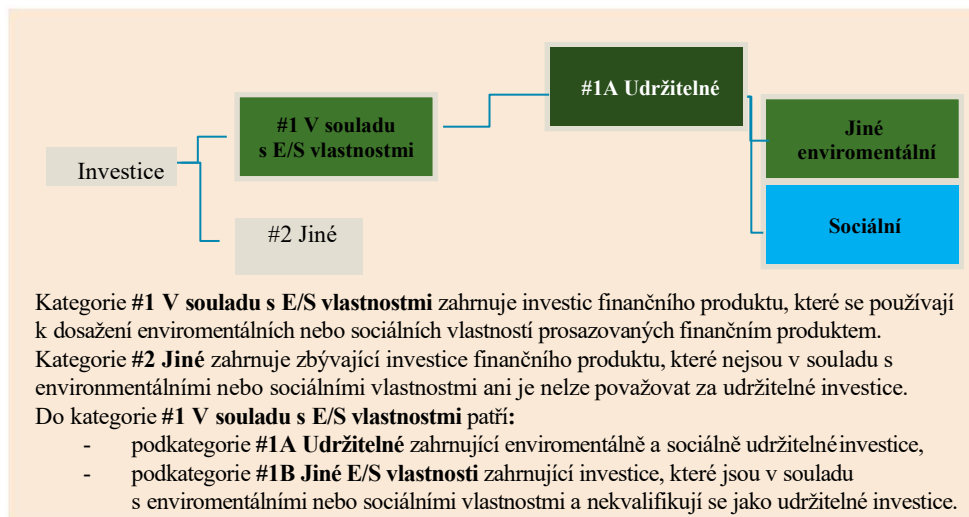
Podíl investic souvisejících s udržitelností činil 47% a tvořili jej nemovitostní společnosti v majetku Podfondu a jim poskytnuté financování.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv



Jaká byla alokace aktiv?

V referenčním období nebyly alokovány žádné investice.



V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

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



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

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

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

Ano:

Fosilní plyn Jaderná energie

Ne

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

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

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

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

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

Fond neinvestoval do přechodných ani podpůrných činností.

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

0%



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

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



Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

47%



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

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

CARE SICAV, a.s.
Podfond ESG SeniorCARE LIVING
IČO 751 63 632
se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31.12.2025

v tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3	111 821	69 453
v tom a) splatné na požádání		111 821	69 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	4	364 554	328 317
Dluhové cenné papíry	5	232 010	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	298 439	158 200
Ostatní aktiva	7	140	140
<i>Aktiva celkem</i>		<i>1 006 964</i>	<i>556 110</i>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	8	79 186	103 224
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	9	927 778	452 886
v tom a) kapitálové fondy		782 700	353 208
v tom b) emisní ážio		0	37 762
v tom c) ostatní úplný výsledek hospodaření		138 987	56 060
v tom: oceňovací rozdíly		138 987	56 060
v tom d) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		5 855	-12 541
v tom e) zisk/ztráta za účetní období		236	18 397
<i>Pasiva celkem</i>		<i>1 006 964</i>	<i>556 110</i>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	8	1 006 964	556 110

Výkaz zisku a ztráty za období končící k 31.12.2025

v tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	11	30 273	18 426
Náklady na poplatky a provize	12	67	22
Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	13 191	8 909
Ostatní provozní náklady	14	22	28
Správní náklady	15	15 742	7 790
v tom: ostatní správní náklady		15 742	7 790
Výnosy celkem		63 072	32 199
Náklady celkem		61 821	12 704
Zisk (+)/ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		1 251	19 495
Daň z příjmů	16	1 015	1 098
Zisk za účetní období po zdanění		236	18 397

ESG SeniorCARE LIVING

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící k 31. 12. 2025

v tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2025	452 886	199 308
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	474 892	253 578
v tom:		
Emise investičních akcií	429 491	179 121
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	236	18 397
Oceňovací rozdíl	138 987	56 060
Zůstatek k 31.12.2025	927 778	452 886
Počet investičních akcií třída PIA (v ks)	656 111 153	346 541 062
Počet investičních akcií třída VIA (v ks)	6 667 333	6 667 333

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále „ZISIF“) ke dni 22. září 2022. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností CARE SICAV, a.s. (do 25.2.2026 ESG SeniorCARE SICAV, a.s.) (dále jen „Fond“).

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

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

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

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

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2025:

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

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

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 27.9.2022. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu.

Investiční strategií Podfondu je investovat zejména do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

ESG SeniorCARE LIVING

(b) Cizí měny

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

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

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2018 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na:

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

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

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

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

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

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

ESG SeniorCARE LIVING

- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Dluhové cenné papíry
- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

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

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

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

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

Oceňování reálnou hodnotou

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

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

ESG SeniorCARE LIVING

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

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

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

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Daň z příjmu a odložená daň

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

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

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

(e) Vlastní kapitál Podfondu

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

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

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

(f) Spřízněné strany

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo

ESG SeniorCARE LIVING

iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

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

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

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

(g) Použití odhadů

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

(h) Emitované investiční akcie

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

(i) Rezervy

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

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

(a) Náklady

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

(b) Následné události

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

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

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou.

Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou

3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	111 821	69 453
Celkem	111 821	69 453

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

4 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za nebankovními subjekty	364 554	328 317
Celkem	364 554	328 317

ESG SeniorCARE LIVING

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnuté zápůjčky včetně naběhlých úroků spřízněným osobám: SENIOR BYTY BÍLINA s.r.o., DPS Litoměřice, s.r.o., Domov Ivančice, s.r.o., DZR Ivančice s.r.o., DS Velká Bíteš s.r.o., DS Chrudim s.r.o. a poskytnutá zápůjčka třetí straně GLOBI MED s.r.o.

5 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dluhové cenné papíry	218 255	0
z toho splatné do 1 roku:	218 255	0
Celkem	218 255	0

Podfond investoval do dluhopisů ISIN CZ0003570384 s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 91 % jmenovité hodnoty splatné dne 5.3.2026, celková maximální jmenovitá hodnota činí 80 000 tis. Kč a dále do dluhopisů CZ0003571960 s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 0,90909091% jmenovité hodnoty splatné dne 17.04.2026, celková maximální jmenovitá hodnota činí 100 000 tis. Kč a dále do dluhopisů CZ0003576423 s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 0,90909091 % jmenovité hodnoty splatné dne 15.09.2026, celková maximální jmenovitá hodnota činí 60 000 tis. Kč.

Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů). Hodnota přecenění k 31.12.2025 činí 13 755 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 0 tis. Kč). Nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2025 činí 218 255 tis. Kč (k 31.12.2024 činí 0 tis. Kč).

6 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	298 439	158 200
Celkem	298 439	158 200

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

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
SENIOR BYTY BÍLINA, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti: -poskytování služeb pro rodinu a domácnost -Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení,	1 000	CZK	100 %	100 %	32 106

ESG SeniorCARE LIVING

DPS Litoměřice, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studíí a posudků Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; správa vlastního majetku; volná živnost, v jejímž rámci jsou uvedeny následující obory činnosti: ubytovací služby; nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; pronájem a půjčování věcí movitých; poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studíí a posudků; provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí; provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti; praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží; poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu; poskytování služeb pro rodinu a domácnost	1 000	CZK	100 %	100 %	64 266
BYTY portfolio ALFA, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v těchto oborech činnosti: -ubytovací	100 000	CZK	100 %	100 %	30 446

ESG SeniorCARE LIVING

		služby -nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí -služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy - pronájem a půjčování věcí movitých - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí -provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti -praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží - poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu - poskytování služeb pro rodinu a domácnost						
DZR Ivančice s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; správa vlastního majetku	1 000	CZK	100 %	100 %	58 367	
DS Chrudim s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; správa vlastního majetku; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v následujících oborech činnosti: - zprostředkování obchodu a služeb, - velkoobchod a maloobchod, - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, - poradenská a konzultační činnost,	100 000	CZK	100 %	100 %	34 516	

DS Velká Bíteš, s.r.o.	Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4	<p>zpracování odborných studií a posudků, - testování, měření, analýzy a kontroly, - reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, - provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, - provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti, - praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží, - poskytování technických služeb, - opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; správa vlastního majetku; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v následujících oborech činnosti: zprostředkování obchodu a služeb; velkoobchod a maloobchod; ubytovací služby; nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; pronájem a půjčování věcí movitých;</p>	1 000 000	CZK	100 %	100 %	49 827
------------------------	---------------------------------------	---	-----------	-----	-------	-------	--------

ESG SeniorCARE LIVING

poradenská
a konzultační činnost,
zpracování odborných
studíí
a posudků; testování,
měření, analýzy
a kontroly; reklamní
činnost, marketing,
mediální zastoupení;
služby v oblasti
administrativní správy a
služby organizačně
hospodářské povahy;
provozování kulturních,
kulturně-vzdělávacích a
zábavních zařízení,
pořádání kulturních
produkcí, zábav, výstav,
veletrhů, přehlídek,
prodejních a obdobných
akcí; provozování
tělovýchovných
a sportovních zařízení a
organizování sportovní
činnosti; praní pro
domácnost, žehlení,
opravy a údržba oděvů,
bytového textilu
a osobního zboží;
poskytování technických
služeb; opravy a údržba
potřeb pro domácnost,
předmětů kulturní
povahy, výrobků jemné
mechaniky, optických
přístrojů a měřidel;
poskytování služeb
osobního charakteru
a pro osobní hygienu;
poskytování služeb pro
rodinu a domácnost

Celkem

269 528

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem byla k 31. 12. 2025 přeceněna, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2025 činí 298 439 tis. Kč (269 528 tis. Kč – hodnota účastí s rozhodujícím vlivem; 28 911 tis. Kč – hodnota přecenění zápůjček na reálnou hodnotu). Oceněné společnosti byly přeceněny na základě znaleckých posudků. Jako hlavní metoda ocenění byla použita majetková metoda ocenění na principu reálných hodnot - metoda čisté hodnoty aktiv (NAV).

6 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poskytnuté zálohy	140	140
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	140	140

7 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dohadné účty pasivní	3 066	1 773
Dodavatelé	456	751
Závazky – neemitované investiční akcie	74 220	99 354
Závazky z prodeje-vstupní poplatky	311	430
Daň z příjmů	1 133	916
Ostatní závazky	0	0
Celkem	79 186	103 224

Dohadné účty pasivní představují závazek za budoucí platby správních nákladů.

8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

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

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie	782 700	390 970
Oceňovací rozdíl	138 987	56 060
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	5 855	-12 541
Zisk / ztráta běžného období	0	18 397
Celkem	927 542	452 886

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

ESG SeniorCARE LIVING

Investiční akcie	Počet ks	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2025 v tis. Kč
Třída PIA	656 111 153	1,3494	885 352
Třída VIA	6 667 333	6,3634	42 426
Celkem	662 778 486		927 778

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída PIA (ks)	31.12.2025	31.12.2024
Začátek období k 1. lednu	339 892 614	154 558 714,00
Nakoupené investiční akcie	312 894 315	189 186 609
Prodané investiční akcie	3 324 224	3 852 709
Celkem	656 111 153	339 892 614
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci třídy PIA (CZK)	885 351 119	430 104 744
Třída VIA (ks)		
Začátek období k 1. lednu	6 667 333	6 667 333
Nakoupené investiční akcie		
Prodané investiční akcie		
Celkem	6 667 333	6 667 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci třídy VIA (CZK)	42 426 920	22 780 907

Rozdělení výsledku hospodaření:

Zisk za rok 2024 ve výši 18 397 tis. Kč byl ve výši 12.541 tis. Kč převeden na úhradu ztráty z minulých let a zbývající část zisku ve výši 5 855 tis. Kč byla převedena na účet nerozděleného zisku z minulých let.

9 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 1 006 964 tis. Kč k 31. prosinci 2025 obhospodařuje Společnost.

ESG SeniorCARE LIVING

10 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky ze zápůjček	26 297	14 306
Úroky z termínovaných vkladů	1 294	4 120
Celkem	27 591	18 426

11 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poplatek za správu účtů	37	19
Ostatní poplatky	30	3
Celkem	67	22

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

12 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk z přecenění zápůjček	7 666	1 573
Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	24 929	12 200
Ostatní finanční výnosy	203	0
Kurzové zisky	2	0
Ztráta z přecenění zápůjček	9 250	4 484
Náklady na přecenění na reálnou hodnotu	36 716	373
Kurzové ztráty	24	7
Zisk (+) /ztráta (-) z finančních operací celkem	13 191	8 909

13 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní provozní náklady	22	28
Celkem	22	28

14 Správní náklady

ESG SeniorCARE LIVING

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Audit	213	213
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	14 503	6 987
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	508	508
Náklady na znalecké posudky	212	52
Náklady na Bonifikaci	242	0
Náklady ostatní	63	30
Celkem	15 742	7 790

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

15 Daň z příjmů a odložená daň

Podfond v roce 2025 vykazuje zisk před zdaněním ve výši 1 251 tis. Kč. Podfond účtoval v roce 2025 náklady na DPPO ve výši 1 015 tis. Kč.

Podfond v roce 2025 neúčtoval o odložené dani.

16 Vztahy se spřízněnými osobami

Podfond má vzájemné vztahy s obhospodařovatelem, společností CODYA investiční společnost a.s., a se společností ESG FUNDS, a.s. 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.

17 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot

ESG SeniorCARE LIVING

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

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

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

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

Rok 2025:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	111 821	0	111 821
Dluhové cenné papíry	0	0	218 255	232 010
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	364 554	364 554
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	298 439	298 439
Ostatní aktiva	0	140	0	140
Celkem	0	111 961	895 003	1 006 964

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	79 186	79 186
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	927 778	927 778

ESG SeniorCARE LIVING

Celkem	0	0	1 006 964	1 006 964
---------------	----------	----------	------------------	------------------

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	69 453	0	69 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	328 317	328 317
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	158 200	158 200
Ostatní aktiva	0	140	0	140
Celkem	0	69 593	486 517	556 110

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

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

Rok 2025:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva	140	140			0
Ostatní aktiva a pohledávky	140	140			1401
Pasiva	79 186	79 186			79 186
Ostatní pasiva a závazky	79 186	79 186			79 186

Rok 2024:

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

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

18 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

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

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

(a) Tržní riziko

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

Členění podle zeměpisných segmentů - aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	111 821	0	0	111 821
Dluhové cenné papíry	232 010	0	0	232 010
Účasti s rozhodujícím vlivem	298 439	0	0	298 439
Pohledávky za nebankovními subjekty	364 554	0	0	364 554
Ostatní aktiva	140	0	0	140
Zůstatek k 31.12.2025	1 006 964	0	0	1 006 964

Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	30 273	0	0	30 273
Zůstatek k 31.12.2025	30 273	0	0	30 273

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	298 439 * 15 %	0	44 766
Riziko dluhových cenných papírů	232 010 * 1 %	2 320	
Úrokové riziko úvěrů	364 554 * 1 %	3 646	0

ESG SeniorCARE LIVING

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

(b) Úvěrové riziko

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

31. prosince 2025						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	111 821					111 821
Dluhové cenné papíry	78 674	153 336				364 554
Pohledávky za nebankovními subjekty			364 554			364 554
Účasti s rozhodujícím vlivem					298 439	298 439
Ostatní aktiva	140					140
Aktiva celkem	111 961	232 010	364 554		298 439	1 006 964

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

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

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

(c) Měnové riziko

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

ESG SeniorCARE LIVING

(d) Riziko likvidity

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z neemitovaných IA	74 220	0	0	0	0	74 220
Ostatní pasiva	4 966	0	0	0	0	4 966
Zůstatek k 31.12.2025	79 186	0	0	0	0	79 186

19 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Podfond ESG SeniorCARE LIVING

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

30. dubna 2026