



RESIDENTO

RESIDENTO SICAV, a.s.

Výroční zpráva

Za účetní období

od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

OBSAH

OBSAH.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratk.....	4
Seznam příloh výroční zprávy.....	4
Základní údaje o fondu a účetním období.....	5
1 Předmět činnosti Fondu.....	6
2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu.....	6
2.1 Přehled investiční činnosti Fondu.....	6
2.2 Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF.....	11
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.....	11
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období.....	11
2.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních.....	11
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu.....	12
2.7 Vývoj hodnoty Investičních akcií.....	14
2.8 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období.....	16
2.9 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku.....	17
2.10 Údaje o odměňování.....	17
2.11 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu.....	17
2.12 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil.....	17
2.13 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období.....	18
2.14 Údaje o kontrolovaných osobách.....	18
2.15 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu.....	18
2.16 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (Portfolio manažera) Fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí 19	
2.17 Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával.....	20
2.18 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu.....	20
2.19 Identifikační údaje hlavního podpůrce.....	20
2.20 Ostatní informace vyžadované právními předpisy.....	20

2.21	Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU.....	21
2.22	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF.....	21
2.23	Následné události.....	21
3	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu.....	22
4	Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	27
5	Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.....	31
5.1	Obecné informace.....	32
5.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	34
5.3	Důležité účetní metody.....	34
5.4	Dopad změn účetních metod.....	39
5.5	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty – Investiční část.....	40
6	Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích.....	55
6.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	56
6.2	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	57
6.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	58
6.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	58
6.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	58
6.6	Prohlášení statutárního orgánu.....	58

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

AIFMR – Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

ČNB – Česká národní banka

Fond – RESIDENTO SICAV, a.s.

ZDP – Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

ZISIF – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

ZoÚ – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

ZoA – Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů

ZoR – Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů

LEI – Legal Entity Identifier

ISIN – Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů

IFRS – Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie

Účetní období – období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Jmění z neinvestiční činnosti – Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF

Nemovitostní společnost – znamená akciovou společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelnou právnickou osobu podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích za Účetní období

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu: **RESIDENTO SICAV, a.s.**
IČO: 076 69 429
Sídlo: Veveří 3163/111, Brno, 616 00, Česká republika
Typ fondu: Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
LEI: 315700FE6BALSOVP3581
Účetní období Fondu: 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

dále také jako („**Fond**“)

Obhospodařovatel: **Winstor investiční společnost a.s.**
IČO obhospodařovatele: 083 15 868
Sídlo obhospodařovatele: Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Poznámka: Obhospodařovatel je k 31. 12. 2023 oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

RESIDENTO SICAV, a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 17. 10. 2018 a dne 23. 11. 2018 byl zapsán do obchodního rejstříku.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

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

Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména na investice do nemovitostí nájemního bydlení, a to především prostřednictvím majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem. Úvěry poskytuje také společností, do kterých hodlá kapitálově vstoupit. Fond se rovněž zaměřuje na investice do developmentu nemovitostí, a to přímo prostřednictvím majetkových účastí i nepřímo prostřednictvím fondů kvalifikovaných investorů.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly úroky z dluhových nástrojů (dluhopisy a úvěry).

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU

2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍ ČINNOSTI FONDU

Hospodaření se jměním z neinvestiční činnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření se jměním z neinvestiční činnosti skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč. Hospodaření se jměním z investiční činnosti skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši zisku 40 831 tis. Kč po zdanění.

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

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do nemovitostí nájemního bydlení, a to především prostřednictvím majetkových účastí a poskytování úvěrů dceřiným společnostem. Úvěry poskytuje také společností, do kterých hodlá kapitálově vstoupit. Fond se rovněž zaměřuje na investice do developmentu nemovitostí, a to přímo prostřednictvím majetkových účastí nebo poskytnutím úvěrového financování třetím stranám.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

V průběhu Účetního období Fond poskytoval financování svým dceřiným společností ZORG Invest s.r.o., Nové bydlení plus, a.s. a RESIDENTO PROPERTY, s.r.o. za účelem financování jejich developerské a akviziční činnosti, konkrétně mj. k pořízení bytových jednotek v Praze a Ostravě. Dále realizoval tyto investice:

Poskytnutí úvěru fyzickým osobám ve výši 60 000 tis. Kč

Fond, jako úvěrující a fyzické osoby PhDr. Miroslav Liška, MBA a Mgr. Davida Soukup, jako úvěrovaní uzavřeli dne 19. června 2023 smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 60 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 3 let, úročený 12% úrokem. Úvěr byl poskytnut na částečné financování částečné akvizice

společnosti Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s., IČO: 109 89 391. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Fondu na základě zástavních smluv uzavřených dne 19. června 2023 poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru.

Poskytnutí úvěru společnosti SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 38 000 tis. Kč

Fond, jako úvěrující a společnost SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148, jako úvěrovaný uzavřeli dne 30. září 2023 smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 38 000 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý úvěr splatný do 3 let, úročný 12% úrokem. Fond své závazky ze smlouvy o úvěru uhradil zápočtem pohledávek vzniklých z titulů smluv o upsání a koupi dluhopisů Spilberk 6,00%/23, uzavřených dne 27.9.2019 a 16.11.2020 mezi úvěrovaným jako emitentem a Fondem jako upisovatelem, na jejichž základě Fond upsal celkem 50ks dluhopisů za celkovou částku 50 000 tis. Kč. Jako zajištění poskytnutého úvěru bylo Fondu na základě zástavní smlouvy uzavřené dne 30. září 2023 poskytnuto zástavní právo na pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru. Během následujícího účetního období bude úvěr dozajištěn aktuálně nespécifikovanými nemovitostmi s volnou zástavní hodnotou v hodnotě alespoň 70.000.000,- Kč.

V rámci nastavené investiční strategie se Fond zaměřuje na pořizování skupin bytů a nájemních nemovitostí s vyšším celkovým objemem investice. Tento způsob vyhledávání vhodných investičních příležitostí je spojen s postupnou kumulací finančních prostředků a jejich následné využití k realizaci investice. Díky této strategii Fond získává slevy z pořizovacích cen, které zvyšují výnosnost investice.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly úroky z dluhových nástrojů (dluhopisy a úvěry).

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů svého kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

Portfolio

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	% podíl	Změna v %
Celková aktiva Fondu	590 041	628 022	100 %	6,44 %
Peněžní prostředky	123 222	77 644	12,36 %	-36,99 %
Majetkové účasti	93 300	105 240	16,76 %	12,80 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	323 385	444 555	70,79 %	37,47 %

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Nemovitostní portfolio

Nemovitostní portfolio Fondu tvořilo ke konci roku 2023 celkem 13 nemovitostí či nemovitostních komplexů, resp. zhruba 56 bytových jednotek na území České republiky, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Fond realizuje developerské projekty za budoucím účelem pronájmu či prodeje.

Investiční cíle Fondu

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

Fond může použít dosažený zisk k výplatě dividend, určí-li tak valná hromada Fondu.

Fond je oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Fondu pořizovat, zhodnocovat, prodávat i pronajímat. Fond může též nabývat nemovitosti výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení společně ve svém majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Fond je rovněž oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Fondu, pořizovat s využitím zápůjček a úvěrů a provádět jiné nakládání s těmito věcmi.

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo, apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přízpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů, apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

2.1.1 PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU

Fond k 31. 12. 2023 dosáhl zisku ve výši 40 831 tis. Kč po zdanění a celková aktiva z investiční činnosti ve výši 627 951 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 71 tis. Kč.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	364 605	-
Krátkodobá aktiva	263 346	71
Aktiva celkem	627 951	71

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	71
Čistá aktiva na IA	625 641	-
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	2 310	-
Pasiva celkem	627 951	71

2.1.2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH FINANČNÍCH A PROVOZNÍCH UKAZATELŮ

Hlavní finanční ukazatele

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Změna v %
NAV Fondu	588 310	625 641	6,35 %
Jmění z neinv. činnosti	71	71	0 %
Pákový efekt (metoda hrubé hodnoty aktiv)	79,27 %	87,86 %	8,59 %
Pákový efekt (standardní závazková metoda)	100,20 %	100,26 %	0,06 %
Nové investice	85 212	98 000	15,01 %
Ukončené investice	97 607	93 509	-4,20 %
Čistý zisk	18 665	40 831	118,76 %
Hodnota PIA	1,1979	1,2881	7,53 %
Hodnota VIA	2,0589	2,0589	0,00 %

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu se v roce 2023 zvýšila o 6,35 % a je z 6,91 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, z 93,09 % investorům investujícím do investičních akcií prioritních. Čistý zisk v účetním období stoupl z 18 665 tis. Kč na 40 831 tis. Kč. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobý kapitál v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	71
Čistá aktiva náležící IA	625 641	-

Krátkodobý kapitál v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	2 310	-

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

2.1.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou výběru investičních příležitostí v oblasti nemovitostí a poskytování středně a dlouhodobých úvěrů, případně formou nákupu majetkových účastí v nemovitostních společnostech. Fond bude nadále spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V průběhu aktuálního účetního období bude pro Fond stále významné kreditní riziko protistran, což vyplývá z jeho investiční strategie. Fond zmírňuje tato rizika zejména odpovídajícím zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu. Fond prošel úspěšně zatěžovými testy likvidity v roce 2023 a dá se předpokládat, že tomu tak bude i v roce 2024.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond pro tento případ disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a tím předchází potížím s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity tedy lze očekávat pouze z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Fond v roce 2023 nezaznamenal žádné negativní provozní události vyplývající z provozních rizik.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

2.2 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/208821) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

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

2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- Změna auditora ze společnosti BDO Audit s.r.o. na společnost APOGEO Audit, s.r.o.
- Změna adresy obhospodařovatele a administrátora.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným dalším podstatným změnám statutu Fondu.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

2.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, SROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADĚCH ČI DANÍCH

Odměna obhospodařovateli:	240 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	7 315 tis. Kč
Odměna depozitáři:	653 tis. Kč
Odměna auditorovi:	152 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	818 tis. Kč
Ostatní správní náklady	153 tis. Kč

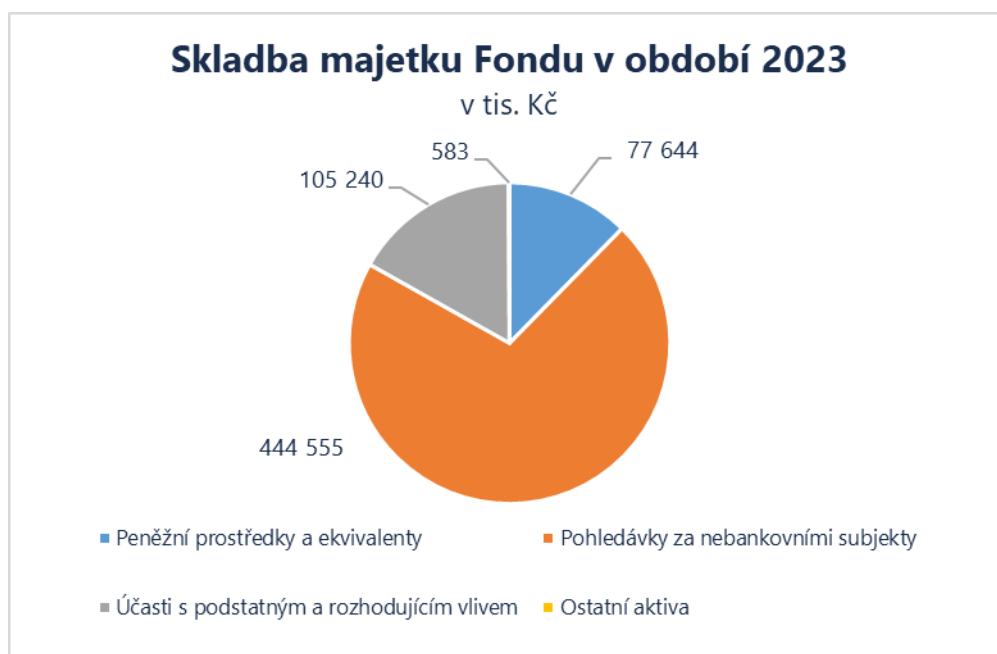
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 628 022 tis. Kč. Bližší specifikace jednotlivých položek je obsažena v příloze č. 2 k účetní závěrce. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 444 555 tis. Kč, tj. 70,79 % majetku Fondu.

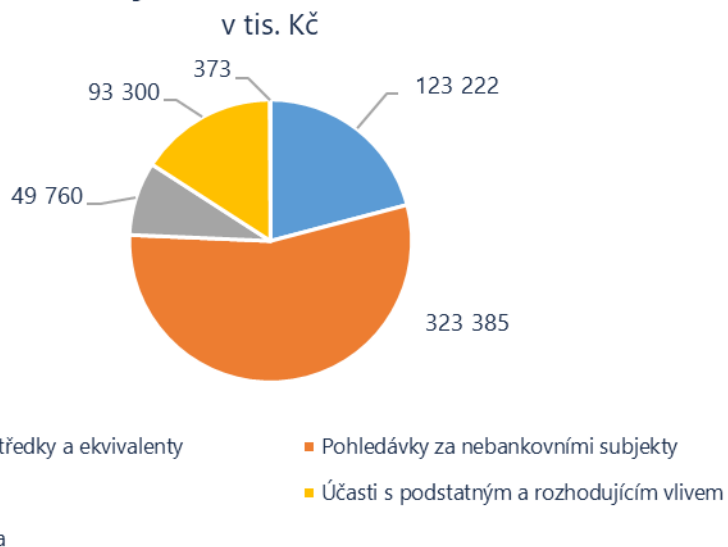
Dalšími položkami jsou účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 105 240 tis. Kč, tj. 16,76 %, pohledávky za bankami ve výši 77 644 tis. Kč, tj. 12,36 % majetku Fondu.

2.1.4 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

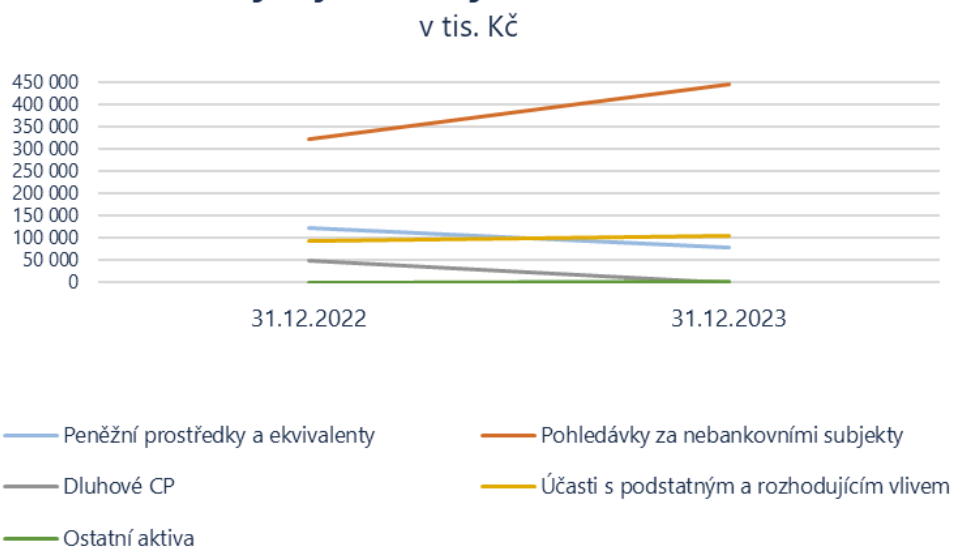
Skladba majetku Fondu v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Pohledávky za bankami</i>	77 644	123 222
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	444 555	323 385
<i>Dluhové CP</i>	0	49 760
<i>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</i>	105 240	93 300
<i>Ostatní aktiva</i>	583	373
Aktiva celkem	628 022	590 041



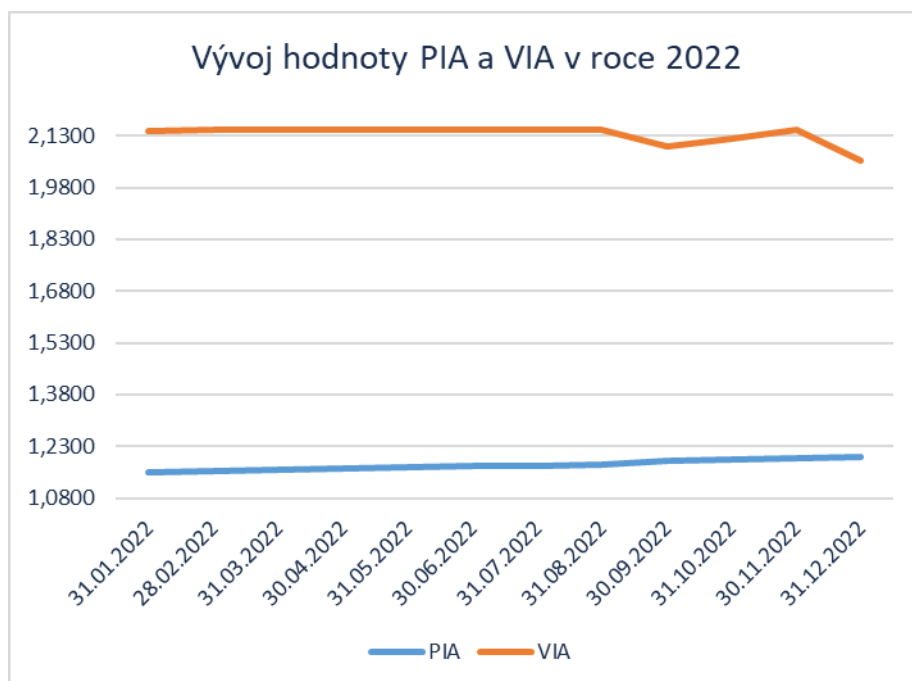
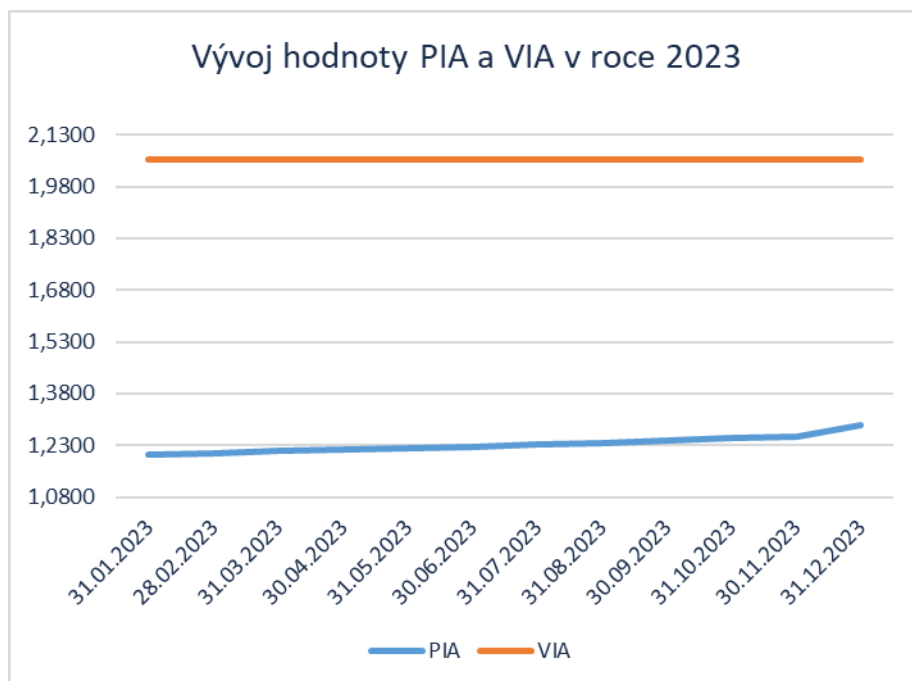
Skladba majetku Fondu v období 2022

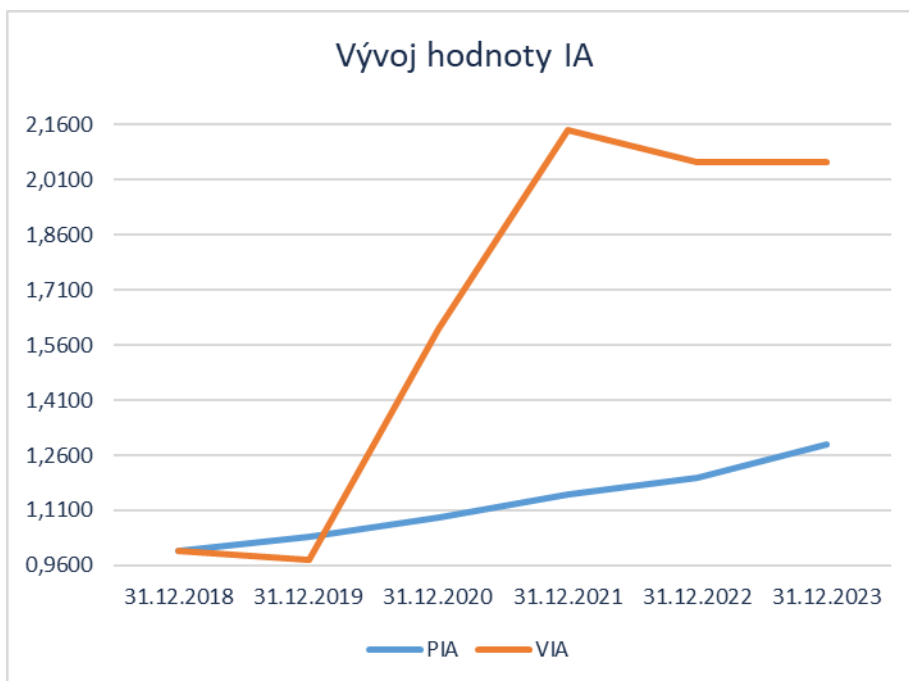


Vývoj hodnoty aktiv Fondu



2.7 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ





Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy z investiční činnosti v bilanci předmětného fondu, součástí majetku fondu v daném období byly pochopitelně také majetkové účasti a půjčky jednotlivým majetkovým společnostem.

Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných Fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 31. 12. 2023 dle znaleckého ocenění nemovitostí vlastněných společnostmi provedeného ke konci kalendářního roku 2023.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků Fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2023 nezměnila. K 31. 12. 2023 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost STATIKUM s.r.o.

RESIDENTO SICAV, a.s. evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií, přičemž v účetním období vydával pouze 2 druhy investičních akcií – PIA a VIA:

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100.000 ks
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Winstor investiční společnost, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043551
Počet akcií ke konci Účetního období	21 000 000 ks
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Winstor investiční společnost, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043544
Počet akcií ke konci Účetního období	452 109 667 ks
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	2 884 717 ks v objemu 3 267 259,51 Kč

V tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Fondový kapitál celkem</i>	625 641	588 310
<i>Fondový kapitál na PIA</i>	582 404	545 072
<i>Počet vydaných akcií PIA</i>	452 109 667 ks	454 994 384 ks
Hodnota investiční akcie PIA	1,2881	1,1979
<i>Fondový kapitál na VIA</i>	43 237	43 238
<i>Počet vydaných akcií VIA</i>	21 000 000 ks	21 000 000 ks
Hodnota investiční akcie VIA	2,0589	2,0589

Hodnota investičních akcií je počítána z částky po započítání tzv. participujících prostředků.
Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

2.8 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

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

2.9 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

2.10 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, na úrovni nárokové složky odměny (mzda) a nenárokové složky odměny (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- a) Členové představenstva a dozorčí rady,
- b) Fond manažeri.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Čísla o odměnách uvedena níže jsou pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům přiřaditelné k činnosti daných zaměstnanců na úkolech spojených s Fondem. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

2.11 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÉ OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč	31.12.2023
<i>Pevná složka odměn</i>	115 917 Kč
<i>Pohyblivá složka odměn</i>	2 616 Kč
<i>Počet pracovníků</i>	23
<i>Počet vedoucích osob</i>	5
<i>Odměny za zhodnocení kapitálu</i>	0 Kč

2.12 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč	31.12.2023
<i>Odměny pracovníkům</i>	21 530 Kč
<i>Počet pracovníků</i>	23
<i>Odměny vedoucím osobám</i>	250 379 Kč
<i>Počet vedoucích osob</i>	5

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

2.13 ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE FONDU VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření smlouvy o úvěru s fyzickými osobami PhDr. Miroslavem Liškou, MBA, dat. nar. 16. 5. 1977, bytem Moskevská 1763/51, 360 01 Karlovy Vary a Mgr. Davidem Soukupem, dat. nar. 28. 2. 1976, bytem U Ovčárny 411/4, Doubí, 360 07 Karlovy Vary (společně jako „Dlužníci“), na základě které Fond poskytl Dlužníkům prostředky ve výši 60.000.000,- Kč. Za účelem zajištění výše uvedeného úvěru Fond uzavřel s Dlužníky smlouvu o zřízení zástavního práva, jejímž předmětem je 25.000.000 ks investičních akcií třídy M, ISIN: CZ0008049731 v zaknihované podobě emitovaných k podfondu Lázeňský podfond, NID: 75163772, fondu Lázeňský fond SICAV a.s., IČO: 17734011, se sídlem Francouzská 114/21, 351 01 Františkovy Lázně, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. B 2185, a se společností ENGADIN s.r.o., IČO: 26386666, se sídlem Heřmanova 597/61, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 190286, uzavřel smlouvu o zřízení zástavního práva, jejímž předmětem jsou nemovitosti vedené v k. ú. Boží Dar, obci Boží Dar, zapsané na listu vlastnictví č. 259, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, oceněné odborným znalcem na hodnotu 92.996.000,- Kč.

V rámci druhé provedené investice Fond uzavřel smlouvu o úvěru se společností SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148, se sídlem Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8491 (dále jen jako „Dlužník“), dle které poskytne Fond Dlužníkovi prostředky ve výši až 38.000.000,- Kč. Za účelem zajištění úvěru Fond uzavře s fyzickou osobou Robertem Sedláčkem, nar. 18.7.1978, bytem Merhautova 930/11, 613 00 Brno smlouvu o zřízení zástavního práva, jejímž předmětem je 531 480 ks výkonnostních investičních akcií emitovaných Dlužníkem, a s fyzickou osobou Ing. Martinem Pěňčíkem, nar. 18.4.1979, bytem Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno smlouvu o zřízení zástavního práva, jejímž předmětem je 531 480 ks výkonnostních investičních akcií emitovaných Dlužníkem. V okamžiku uzavření výše uvedených smluv o zřízení zástavního práva byla hodnota výkonnostní investiční akcie stanovena na 142,9969 Kč/ks. Během následujícího účetního období bude úvěr dozajištěn aktuálně nespécifikovanými nemovitostmi s volnou zástavní hodnotou v hodnotě alespoň 70.000.000,- Kč.

2.14 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH

Ve vztahu k Fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

2.15 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZKOVÉM PROFILU FONDU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU

Aktiva Fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu je detailně popsán ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika

investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

2.16 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

datum narození 28. prosince 1981 – předseda představenstva od 3. července 2019

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2019 založil Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

datum narození 4. srpna 1983 – místopředseda představenstva od 14. prosince 2021

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

datum narození 29. března 1986 – člen představenstva od 4. května 2020

Výkon činnosti:

8. října 2020 – 31. prosince 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

datum narození 11. června 1995 – člen představenstva od 14. prosince 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Jméno a příjmení:

David Petruš

Další identifikační údaje:

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva

David Petruš započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

2.17 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Název:

Československá obchodní banka, a.s.

IČO:

000 01 350

Sídlo:

Radlická 333/150, Praha 5, 150 57

Výkon činnosti depozitáře:

celé účetní období

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pozici depozitáře Fondu celé účetní období.

2.18 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VICE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

2.19 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

2.20 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie ani podíly.

2.21 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY EU

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

2.22 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/208821) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 Odst. 1 písm. j) ZISIF

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

2.23 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze, dne 30. dubna 2024



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnost a.s.

3 PŘÍLOHA Č. 1 – ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu **RESIDENTO SICAV, a.s. k 31. 12. 2023**

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu RESIDENTO SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 076 69 429

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu RESIDENTO SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023, výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 a podrozvahy k 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 30. 4. 2024



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239





RESIDENTO

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU

Za účetní období

od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

ROZVAHA
k 31.12.2023

AKTIVA

tis. Kč		Pozn.	31.12.2023	31.12.2023	Suma	31.12.2022	31.12.2022	Suma
			Inv.	Neinv.		Inv.	Neinv.	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5.5.9	77 573	71	77 644	123 151	71	123 222
	v tom: a) splatné na požádání		77 573	71	77 644	123 151	71	123 222
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.5.10	444 555	0	444 555	323 385	0	323 385
	b) ostatní pohledávky		444 555	0	444 555	323 385	0	323 385
5	Dluhové cenné papíry	5.5.12	0	0	0	49 760	0	49 760
	b) vydané ostatními osobami		0	0	0	49 760	0	49 760
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	5.5.11	105 240	0	105 240	93 300	0	93 300
11	Ostatní aktiva	5.5.14	583	0	583	373	0	373
Aktiva v členění na investiční / neinvestiční			627 951	71		589 970	71	
Aktiva celkem			628 022			590 041		

PASIVA

tis. Kč		Pozn.	31.12.2023	31.12.2023	Suma	31.12.2022	31.12.2022	Suma	
			Inv.	Neinv.		Inv.	Neinv.		
4	Ostatní pasiva	5.5.15	789	0	789	928	0	928	
6	Rezervy	5.5.16	1 521	0	1 521	732	0	732	
	v tom: b) na daně		1 521	0	1 521	732	0	732	
Cizí zdroje celkem			2 310	0	2 310	1 660	0	1 660	
8	Základní kapitál	5.5.18	0	100	100	0	100	100	
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	5.5.6	0	- 29	- 29	0	- 29	- 29	
Vlastní kapitál celkem			0	71	71	0	71	71	
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií			5.5.17	625 641	0	625 641	588 310	0	588 310
Pasiva v členění na investiční / neinvestiční			627 951	71		589 970	71		
Pasiva celkem			628 022			590 041			

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

tis. Kč		Pozn.	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2022 - 31.12.2022
			Inv.	Neinv.	Inv.	Neinv.
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	5.5.1	38 535	0	27 097	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		2 250	0	3 000	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.5.2	233	0	624	0
5	Náklady na poplatky a provize	5.5.3	- 14	0	- 197	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5.5.4	12 930	0	1 121	0
9	Správní náklady	5.5.5	- 9 331	0	- 9 239	0
	v tom: b) ostatní správní náklady		- 9 331	0	- 9 239	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	5.5.6	42 352	0	19 407	0
23	Daň z příjmů	5.5.7	- 1 521	0	- 742	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		40 831	0	18 665	0

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

tis. Kč		Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
1	Poskytnuté přísliby a záruky	5.5.10	18 073	184 087
8	Hodnoty předané k obhospodařování	5.5.10	628 022	590 041
9	Přijaté přísliby a záruky	5.5.10	0	20 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	5.5.10	225 212	114 169

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2023 od 31.12.2023

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření b.o.	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2023	100	0	0	0	-29	71
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	-29	71
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	-29	71

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření b.o.	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2022	100	0	0	0	-29	71
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	0	0	-29	71
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	-29	71

VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1.1.2023	588 310
Emise investičních akcií	-3 500
Zisk za období	40 831
Zůstatek k 31.12.2023	625 641

VÝKAZ ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1.1.2022	492 550
Emise investičních akcií	77 095
Zisk za období	18 665
Zůstatek k 31.12.2022	588 310



RESIDENTO

RESIDENTO SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU

Za účetní období

od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

5.1 OBECNÉ INFORMACE

RESIDENTO SICAV, a.s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen dne 9. 10. 2018 v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 23. 11. 2018.

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

Předmět podnikání Fondu:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými i nepřímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie.

Majetek Fondu lze za účelem dosažení investičního cíle investovat do následujících druhů majetkových hodnot uvedených dále. Hlavní aktiva, do nichž Fond jakožto investiční fond podle ZISIF investuje v souladu se svým Statutem více než 90% hodnoty Majetku Fondu jsou:

- Investiční cenné papíry,
- Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- Účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- Nemovitostní společnosti,
- Nástroje peněžního trhu,
- Finanční deriváty,
- Práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- Úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Doplňková aktiva, do nichž Fond, jakožto investiční fond podle ZISIF, investuje v souladu se svým Statutem v souhrnu méně než 10 % hodnoty Majetku Fondu jsou zejména: movité věci, nemovité věci, ochranné známky, patenty a autorská práva, pohledávky nespádající do Hlavních aktiv, ocenitelná práva a práva spojená s aktivy uvedenými v tomto odstavci.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí plně i jeho administraci. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Fond neviduje žádný podfond.

Sídlo Fondu:

Veveří 3163/111,
616 00 Brno - Žabovřesky

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

Jediný člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868	od 1. 8. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 1. 8. 2021

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Tomáš Menčík	od 1. 1. 2021
Člen dozorčí rady	Mgr. Bohumil Petráš	od 1. 1. 2021
Člen dozorčí rady	Alice Loubalová	od 26. 6. 2021

Auditor:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15, Karlín
186 00 Praha 8
IČO: 271 97 310

Změny provedené ve sledovaném období v obchodním rejstříku:

Ve sledovaném období neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

K 31. 12. 2023 byli vlastníky společnosti Ing. Jiří Loubal (50 % zakladatelských akcií) a CYRRUS, a.s. (50 % zakladatelských akcií).

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků. K naplňování investičního cíle a strategie Fondu dochází v České republice. Výnosy investic Fondu jsou převážně opatřovány pronájmem nemovitostí, majetkovou účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucí z portfolia Fondu je v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále re-investována.

V průběhu roku 2023 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 14. 6. 2021. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Československou obchodní bankou, a. s. podepsáno z důvodu změny obhospodařovatele a administrátora Fondu.

5.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s 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 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

Zároveň vyhláška č. 501/2002 Sb. v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

V souladu se zákonem o účetnictví nevznikla Fondu povinnost konsolidace účetní závěrky, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jako „účetní období“). Jako srovnatelné jsou v této výroční zprávě uvedeny údaje za minulé účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

5.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahových účtů v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Fond může v souladu se svou investiční strategií pořídit i cenné papíry.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny tržním cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotu jako tržní cenu (např. nelze předpokládat, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

c) Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou při prvotním ocenění oceněna na úrovni jejich pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

d) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku.

e) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

f) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

g) Zdanění

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

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

h) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%,

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

i) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Nově od 1. 1. 2021 Fond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

- Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- a) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- b) SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedené v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

V případě Fondu je investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k 31. prosinci každého kalendářního roku (rozvahový den), přičemž může být přezkoumáván při větších změnách v portfoliových společnostech i několikrát do roka.

Klasifikace vydaných cenných papírů

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykazány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykazány jako závazek (viz bod m) této kapitoly).

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2023 Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

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

j) Finanční závazky

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

k) Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*.

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou definovány ve statutu Fondu.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce *“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”*, případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31. 12. 2023 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako *“odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku”*.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byly hlavní činností Fondu investice spojené s majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech, přistoupil znalec při jejich ocenění na reálnou hodnotu k výběru metody účetní hodnoty a substanční metody.

l) Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *„1. Výnosy z úroků a podobné výnosy”* ve výkazu zisku a ztráty.

m) Cenné papíry vydané Fondem

Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazány jako závazek.

Fond splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

K 31. 12. 2023 Fond vlastní dvě třídy investičních akcií, přičemž nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“.

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

n) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Regulatorní požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář – Československá obchodní banka, a. s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

5.4 DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nedošlo ke změnám v účetních metodách.

5.5 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – INVESTIČNÍ ČÁST

5.5.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Zůstatky na běžných účtech - investiční část	77 573	123 151
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční část	71	71
Celkem	77 644	123 222

Veškeré vklady na běžných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených u Československé obchodní banky a.s..

5.5.2 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném účetním období evidoval následující pohledávky z obchodních vztahů za nebankovními subjekty:

Pohledávky v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
ZORG Invest s.r.o.	260 294	206 418
RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.	20 122	18 829
Nové bydlení plus, a.s.	3 458	2 116
FUTURA development s.r.o.	0	22 672
Denis Karásek (dříve Dunajevského 5 s.r.o.)	100	20 188
PROPERITY, s.r.o.	45 795	42 595
Jemelkova 21, s.r.o.	11 818	10 567
Miroslav Liška	31 903	0
David Soukup	31 903	0
SPILBERK	39 162	0
Celkem	444 555	323 385

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutých úvěrů společnosti ZORG Invest s.r.o., kde výše jistin úvěrů činila 230 488 tis. Kč (2022: 191 273 tis. Kč) a výše dlužných úroků 29 806 tis. Kč (2022: 15 145 tis. Kč). Dále jsou pohledávky tvořeny z titulu poskytnutých úvěrů společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o., přičemž výše jistin úvěrů činila 17 470 tis. Kč (2022: 17 470 tis. Kč) a výše dlužných úroků 2 652 tis. Kč (2022: 1 255 tis. Kč). Mezi pohledávky za nebankovními subjekty dále patří poskytnutý úvěr společnosti Nové bydlení plus, a.s., kde výše jistiny úvěru činila 3 100 tis. Kč (2022: 2 000 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 358 tis. Kč (2022: 116 tis. Kč), dále pohledávka za panem Denisem Karáskem, kdy výše nesplacené pohledávky činila 100 tis. Kč (2022: úvěr a úroky 20 188 tis. Kč), úvěr poskytnutý společnosti PROPERITY, s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 40 000 tis. Kč (2022: 40 000 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 5 795 tis. Kč (2022: 2 595 tis. Kč), úvěr poskytnutý společnosti Jemelkova 21, s.r.o., kde výše jistiny úvěru činila 9 440 tis. Kč (2022: 9 440 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 2 378 tis. Kč (2022: 1 127 tis. Kč), dále úvěr poskytnutý panu Miroslavu Liškovi, kde výše jistiny úvěru činila 30 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 1 903 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč), dále úvěr poskytnutý panu Davidu Soukupovi, kde výše jistiny úvěru činila 30 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 1 903 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a úvěr poskytnutý společnosti SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kde výše jistiny úvěru činila 38 000 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a výše dlužných úroků činila 1 162 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

5.5.3 POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY - DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Dluhopis SPILBERK</i>	0	49 760
Celkem	0	49 760

Fond ve sledovaném období evidoval 50 ks dluhopisů Spilberk 6,00 %/23, každý o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6 % ročně. Datum emise 1.10.2019, konečná splatnost k datu 1.10.2023. Dluhopisy byly k datu 30.9.2023 splaceny.

5.5.4 POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY - ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Název společnosti k 31.12.2023	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
<i>ZORG Invest s.r.o.</i>	065 21 525	100 %	46 721	94 640
<i>RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.</i>	052 62 160	100 %	7 728	8 900
<i>Nové bydlení plus, a.s.</i>	283 05 001	50 %	2 300	1 700
Celkem			56 749	105 240

ZORG Invest s.r.o. – sídlo: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno; předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, správa vlastního majetku; podíl na hlasovacích právech 100 %.

RESIDENTO PROPERTY, s.r.o. – sídlo: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno; předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Nové bydlení plus, a.s. – sídlo: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno; předmět podnikání: správa vlastního majetku; podíl na hlasovacích právech 50 %.

5.5.5 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY - OSTATNÍ AKTIVA

Ostatní aktiva byla k Rozvahovému dni tvořena zálohou na daň z příjmů ve výši 583 tis. Kč (2022: 373 tis. Kč).

5.5.6 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY - OSTATNÍ PASIVA

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	54	136
<i>Dohadné účty pasivní</i>	735	792
Celkem	789	928

Ostatní pasiva byly k Rozvahovému dni tvořeny závazky z obchodních vztahů ve výši 54 tis. Kč (2022: 136 tis. Kč) a dohadnými účty pasivními ve výši 736 tis. Kč (2022: 792 tis. Kč).

5.5.7 POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY - REZERVY

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Rezerva na daně</i>	1 521	732
Celkem	1 521	732

Fond ve sledovaném období vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 1 521 tis. Kč (2022: 732 tis. Kč vč. zálohy ve výši 18 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

5.5.8 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 31. 12. 2023 výše 71 tis. Kč (2022: 71 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2022: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 29 tis. Kč (2022: 29 tis. Kč).

5.5.9 ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Tato položka od 1. 1. 2021 obsahuje položky, které dříve náležely v rozvaze do části vlastního kapitálu a které souvisí s investičními akciemi, které jsou nově posuzovány jako cizí zdroj (viz kapitola 2.3.1).

Investiční akcie

Investiční akcie PIA	452 109 667 ks (2022: 454 994 385 ks)
Vydané akcie PIA	0 ks
Odkoupené akcie PIA	2 884 717 ks
ISIN	CZ0008043544
Investiční akcie VIA	21 000 000 ks (2022: 21 000 000 ks)
Vydané akcie VIA	0 ks
Odkoupené akcie VIA	0 ks
ISIN	CZ0008043551

Postup stanovení hodnoty investičních akcií je popsán ve statutu Fondu.

Akcionáři Fondu mají veškerá práva spojená s akciemi Fondu, která jim uděluje Statut, stanovy Fondu a ZOK, nestanoví-li stanovy Fondu nebo ZISIF něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených Statutem, stanovami Fondu, ZISIF a ZOK. Na každý druh vydaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu, jak vyplývá ze Statutu. Veškeré vydané akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu připadajícího na daný druh akcií.

V účetním období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Položka Čistá hodnota aktiv náležící k investičním akciím je složena z vydaných investičních akcií ve výši 498 148 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši 86 662 tis. Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši 40 831 tis. Kč.

V tis. Kč	31.12.2023
Čistá hodnota aktiv celkem	625 641
Fondový kapitál na PIA	582 404
Fondový kapitál na VIA	43 237

5.5.10 POLOŽKA Č. 1 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	Nový stav		Původní stav
	2023	2022	2022
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	27 770	22 271	22 271
Výnosy z dluhových cenných papírů	2 250	3 000	3 000
Výnosy z úroků z bankovních účtů	8 515	1 827	1 827
Celkem	38 535	27 098	24 098

Všechny výnosy byly realizovány na území České republiky.

V původním stavu roku 2022 byla v položce Výnosy z dluhových cenných papírů uvedena částka 3 000 tis. Kč, která nebyla zahrnuta v celkovém součtu. Došlo proto k opravě celkové hodnoty. Zároveň byla tato položka zahrnuta v součtu Zisku z finančních operací, kde je hodnota také opravena.

5.5.11 POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2023	2022
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	233	624
Celkem	233	624

5.5.12 POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	14	8
Ostatní finanční náklady	0	189
Celkem	14	197

5.5.13 POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	Nový stav 2022	Původní stav 2022
Zisk z finančních operací	12 950	37 156	40 156
Ztráta z finančních operací	20	36 035	36 035
Celkem	12 930	1 121	4 121

Všechny zisky byly realizovány na území České republiky.

V původním stavu roku 2022 byla v položce Zisk z finančních operací zahrnuta částka 3 000 tis. Kč, která spadá do položky výnosy z úroků a podobné výnosy. Hodnota za předchozí období proto byla opravena.

5.5.14 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Odměna statutárního auditora	152	151
Odměna obhospodařovateli	240	240
Odměna administrace	7 309	6 868
Odměna za úpis IA	6	12
Služby depozitáře	653	653
Znalecké posudky	30	306
Právní poradenství	810	607
Vstupní poplatky	0	257
Ostatní správní náklady	131	145
Celkem	9 331	9 239

5.5.15 POLOŽKA Č. 19 a 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 42 352 tis. Kč (2022: 19 407 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 1 521 tis. Kč (2022: 733 tis. Kč).

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	42 352	19 407
Vliv IFRS	0	0
Nezdanitelné výnosy	11 960	9 289
Nedaňové náklady	21	4 535
Slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
Základ daně	30 413	14 653
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky upravující základ daně	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	30 413	14 653
Sazba daně	5 %	5 %
Daň z příjmů	1 521	733

5.5.16 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložené daně z příjmů jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond ve sledovaném období účtoval o odloženém daňovém závazku ve výši 0 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

5.5.17 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Podrozvahové položky v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
1. Poskytnuté přísliby a záruky	18 073	184 087
8. Hodnoty předané k obhospodařování	628 022	590 041
9. Přijaté přísliby a záruky	0	20 000
10. Přijaté zástavy a zajištění k poskytnutým úvěrům	225 212	114 169
Celkem	871 307	908 297

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

Fond k rozvahovému dni vykazoval hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 628 022 tis. Kč (2022: 590 041 tis. Kč).

Fond k rozvahovému dni nevykazoval žádné přijaté přísliby a záruky (2022: 20 000 tis. Kč).

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty přijatých zástav a zajištění k poskytnutým úvěrům. Pokud by Fondu nebyly splaceny poskytnuté úvěry, obdržel by na základě zástavy či zajištění 225 212 tis. Kč (2022: 114 169 tis. Kč).

5.5.18 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžité plnění členům statutárního orgánu a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

5.5.19 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlašení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 31.12.2023 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	77 644	-	77 644
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	444 555	-	444 555
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	105 240	-	105 240
Finanční aktiva celkem	627 439	-	627 439

K 31.12.2022 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	123 222	-	123 222
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	323 385	-	323 385
5. Dluhové cenné papíry	49 760	-	49 760
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	93 300	-	93 300
Finanční aktiva celkem	589 596	-	589 596

K 31.12.2023 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	789	-	789
Finanční závazky celkem	789	-	789

K 31.12.2022 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	928	-	928
Finanční závazky celkem	928	-	928

5.5.20 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí provozního rizika. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v řízení rizik. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam následující rizika.

Tržní riziko

Tržní riziko je hlavním rizikem, kterému je jmění fondu vystaveno. Tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu.

Hodnota nemovitého majetku v portfoliu je ovlivněna typem nabývaných nemovitostí, polohou, technickým stavem a schopností nemovitosti generovat Fondu pravidelné příjmy. Hodnota nemovitostí je zároveň ovlivňována situací na trhu s nemovitostmi a poptávkou po nich.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko spojené s nedodržením závazků úvěrované protistrany Fondu. V případě Fondu se jedná převážně o úvěrované subjekty pod jeho kontrolou a úvěrované třetí strany. Úvěry se podílí na celkových aktivech 71%. Podíl úvěrů vůči třetím stranám tvoří 36% ze všech úvěrů. Úvěrové riziko je mírně vhodnými zajišťovacími nástroji a také výběrem protistran. Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu či nemovitostní společnosti vlastněné Fondem, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Fondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Fondu přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést až k pozastavení odkupování investičních akcií. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vázne zástavní nebo jiné právo třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, do peněžních prostředků, může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci statutem vymezeného způsobu investování.

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké. Následující tabulky obsahují riziko likvidity podle zbytkové splatnosti účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

v tis. Kč – k 31.12.2023	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	77 573	-	-	-	-	77 573
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	71	-	-	-	-	71
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	326 909	117 646	-	444 555
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	-	-	105 240	105 240
<i>Ostatní aktiva</i>	-	583	-	-	-	583
Celkem aktiva	77 644	583	326 909	117 646	105 240	628 022
<i>Rezervy</i>	-	1 521	-	-	-	1 521
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	-	-	-	-	625 641	625 641
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	-	-	-	-	71	71
<i>Ostatní pasiva</i>	-	789	-	-	-	789
Celkem pasiva	-	2 310	-	-	625 712	628 022
Gap	77 644	-1 727	326 909	117 646	-520 472	0
Kumulativní gap	77 644	75 917	402 826	520 472	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií obhospodařovaných fondů se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení, případně smluvními ujednáními se subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu.

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<i>Pohledávky za bankami</i>	12,36 %	20,88 %
Podíl na aktivech celkem	12,36 %	20,88 %

Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu drženího v majetku Fondu. Tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty. Fond nevyužívá pákového efektu ve velké míře.

Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

Riziko spočívá v tom, že vypořádání uzavřené obchodní transakce neproběhne tak, jak bylo předpokládáno, např. z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě a tím nedodrží svůj závazek. Riziko spočívá zejména v možnosti ztráty investiční příležitosti, když vzhledem k tomu, že takřka všechny obchody probíhají formou DVP (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.

Riziko zrušení Fondu

Riziko spočívá v tom, že Fond může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Fond zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud ČNB odejme Investiční společnosti povolení k činnosti investiční společnosti. Fond může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Fondu atd. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílníkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání investora ve Fondu.

V účetním období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Fondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní rizika. Zbylá rizika jsou blíže popsána ve Statutu Fondu.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

v tis. Kč – k 31.12.2023	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	77 644	-	-	-	77 644
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	0	326 909	117 646	444 555
Celkem aktiva	77 644	0	326 909	117 646	522 199
<i>Ostatní pasiva</i>	789	1 521	-	-	2 310
Celkem pasiva	789	1 521	-	-	2 310
Gap	76 855	- 1 521	326 909	117 646	519 889
Kumulativní gap	76 855	75 334	402 243	519 89	519 889

v tis. Kč – k 31.12.2022	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	123 222	-	-	-	123 222
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	53 531	171 877	97 777	323 185
<i>Dluhové CP</i>	-	-	49 760	-	49 760
Celkem aktiva	123 222	53 531	221 637	97 777	496 167

<i>Ostatní pasiva</i>	928	732	-	-	1 660
Celkem pasiva	928	732	-	-	1 660

Gap	122 294	52 799	221 637	97 777	494 507
Kumulativní gap	122 294	175 093	396 730	494 507	494 507

Následující tabulka je založena na expozici k úrokovým sazbám pro derivátové i nederivátové nástroje k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní strukturu rozvahy podle úrokové citlivosti. Stanovené změny, které nastaly na začátku roku, jsou konstantní v průběhu vykazovaného období, tzn. model je založen na předpokladu, že prostředky uvolněné splacením nebo prodejem úročených aktiv a pasiv budou reinvestovány do aktiv a pasiv se stejnou úrokovou citlivostí a zbytkovou splatností. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkazu zisku a ztráty a na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům investičních akcií účetní jednotky, pokud by korunová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní úrokové míry by zůstaly nezměněné.

<i>k 31.12. 2023 v tis. Kč</i>	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
<i>Dopad na výkaz zisku a ztráty</i>	5 221	- 5 221
<i>Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA</i>	5 221	- 5 221

<i>k 31.12. 2022 v tis. Kč</i>	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
<i>Dopad na výkaz zisku a ztráty</i>	4 962	- 4 962
<i>Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA</i>	4 962	- 4 962

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a závazky, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze Fondu.

Provozní rizika

V rámci řízení provozních rizik se uplatňuje systém dohledu sestávající z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny oddělením riziku. Získané poznatky jsou pravidelně vyhodnocovány a poskytovány statutárnímu orgánu Fondu, které přijímá strategická rozhodnutí v oblasti řízení operačních rizik. Hodnocení operačních rizik je také součástí procesu schvalování nových projektů.

5.5.21 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	77 644	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	444 555
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	105 240

Finanční aktiva - k 31.12.2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	123 222	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	323 385
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	93 300
Dluhové cenné papíry	-	49 760	-

Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	789

Finanční závazky - k 31.12.2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	928

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Dluhové cenné papíry

Reálná hodnota je odvozena i) z kotovaných cen na aktivních trzích pro identické dluhové cenné papíry, pak je aktivum zařazen v hierarchii reálných hodnot do úrovně 1. V ostatních případech jsou reálné hodnoty

stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. V takovém případě jsou tato finanční aktiva v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2, případně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31.12.2023	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	444 555	Diskontované peněžní toky	Změna smluvní úrokové sazby
Účasti s rozhodujícím vlivem	105 240	Majetková metoda, Substanční metoda	-

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (%)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	444 555	+/-1%	10 027	-10 027

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	<i>Pohledávky za nebank. subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>
Zůstatek k 1.1.2023	323 385	93 300
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	27 770	11 940
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-
<i>Nárůst</i>	123 709	-
<i>Pokles</i>	30 309	-
<i>Emise</i>	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	444 555	105 240

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. 12. 2023 ani k 31. 12. 2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

5.5.22 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - a. ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - b. má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - c. spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

Zpráva o vztazích se spřízněnými stranami je součástí Výroční zprávy Fondu za sledované období.

5.5.23 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SEŠTAVENÍ

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze, dne 30. dubna 2024



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnost a.s.



RESIDENTO

RESIDENTO SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Za účetní období
od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. A) AŽ C) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: RESIDENTO SICAV, a.s.
IČO: 076 69 429
Sídlo: Veveří 3163/11, Žabovřesky, 616 00 Brno

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: Ing. Jiří Loubal, MBA
Datum narození: 21. května 1970
Bytem: Jezerůvky 511/10, Ivanovice, 621 00 Brno
Způsob ovládní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby a nepřímo 50% podíl prostřednictvím společností CYRRUS GROUP, SE a CYRRUS, a.s.

Jméno: CYRRUS, a.s.
IČO: 639 07 020
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: ZORG invest s.r.o.
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 065 21 525
Způsob ovládní: RESIDENTO SICAV, a.s. – přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: Nové bydlení plus, a.s.
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 283 05 001
Způsob ovládní: RESIDENTO SICAV, a.s. – přímo – podíl 50 %

Osoba ovládaná: RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 052 62 160
Způsob ovládní: RESIDENTO SICAV, a.s. – přímo – podíl 100 %

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba ovládaná: CYRRUS GROUP, SE
IČO: 294 16 736
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládní: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná:	CYRRUS MARKETING, s.r.o.
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO:	031 91 931
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	SETR Invest, s.r.o.
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO:	042 80 989
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o.
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	079 11 084
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 30 %
Osoba ovládaná:	CYRRUS, a.s.
IČO:	639 07 020
Sídlo:	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CYRRUS FX, a.s.
IČO:	288 80 293
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Incus, s.r.o.
IČO:	263 07 421
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CYRRUS Financial Services, s.r.o.
IČO:	142 12 005
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 60 %

Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím vlastnictví zakladatelských akcií Fondu představujících 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

6.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V posledním účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, jehož hodnota přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěné podle poslední účetní závěrky.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 4 - smlouva o úvěru č. 2012102061	10.01.2023
CYRRUS, a.s.	Prodejní pokyn	31.08.2023

6.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODST. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

6.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 4 ZOK)

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

6.6 PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 27. března 2024



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnost a.s.