



RESIDENTO

RESIDENTO SICAV, a.s.

Výroční zpráva

Za účetní období

od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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	12
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.....	13
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období.....	13
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.....	14
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu	14
2.7 Vývoj hodnoty Investičních akcií	16
2.8 Vývoj hodnot investičních akcií.....	17
2.9 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.....	17
2.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku	18
2.11 Údaje o odměňování.....	18
2.12 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacené obhospodařovatelem Fondu.....	18
2.13 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil.....	18
2.14 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období.....	19
2.15 Údaje o kontrolovaných osobách	19
2.16 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu.....	19
2.17 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	
2.18 Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	20
2.19 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu.....	20
2.20 Identifikační údaje hlavního podpůrce.....	20
2.21 Ostatní informace vyžadované právními předpisy	20
2.22 Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU.....	21
2.23 Významné události v průběhu účetního období.....	21

2.24	Následné události	21
2.25	Prohlášení statutárního orgánu	22
3	Přílohy.....	23
4	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu	24
5	Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	29
6	Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.....	34
6.1	Obecné informace.....	35
6.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	37
6.3	Důležité účetní metody	37
6.4	Dopad změn účetních metod	44
6.5	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty – Investiční část.....	45
7	Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích	61
7.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	62
7.2	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.....	63
7.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	64
7.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	67
7.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	67
7.6	Prohlášení statutárního orgánu	68

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 – ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.

VoBÚP – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech

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

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. 2022 do 31. 12. 2022

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: 07669429
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. 2022 – 31. 12. 2022

dále také jako („**Fond**“)

Obhospodařovatel: **Winstor investiční společnost a.s.**
IČO obhospodařovatele: 083 15 868
Sídlo obhospodařovatele: Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Poznámka: Obhospodařovatel je k 30. 6. 2021 oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 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 18 665 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 společností. 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 poskytl financování fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s., resp. jeho dceřiné společnosti PROPERITY, s.r.o. na realizaci developerského projektu v oblasti Bosonohy.

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 neeviduje 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 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	% podíl	Změna v %
Celková aktiva Fondu	559 780	590 041	100 %	5,41 %
Peněžní prostředky	73 264	123 222	20,88 %	68,19 %
Majetkové účasti	94 717	93 300	15,81 %	-1,50 %

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 2022 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 společnostem 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.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by mělo silný dopad dění na Ukrajině. Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu dění na Ukrajině.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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. Přizpůsobení 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. 2022 dosáhl zisku ve výši 19 407 tis. Kč před zdaněním a celková aktiva z investiční činnosti ve výši 590 041 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 71 tis. Kč.

Ze zveřejněného výkazu Výkaz zisku a ztráty (příloha č. 3 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnos z poskytnutých ručení	-	-
Výnosy z převodu účastí	-	-
VH po zdanění	18 665	-

V minulém období nevykazoval Fond výnosy z poskytnutých ručení ani výnosy z dividend.

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

Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 3 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	412 915	-
Krátkodobá aktiva	177 055	71
Aktiva celkem	589 970	71

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	71
Čistá aktiva na IA	588 310	-
Dlouhodobé závazky	-	-

Krátkodobé závazky	1 660	-
Pasiva celkem	589 970	71

2.1.2 PŘEHLED ZÁKLADNÍCH FINANČNÍCH A PROVOZNÍCH UKAZATELŮ

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Změna v %
NAV Fondu	492 550	588 310	19,44 %
Jmění z neinv. činnosti	71	71	0 %
Pákový efekt (metoda hrubé hodnoty aktiv)	104,38%	79,27%	-24,1%
Pákový efekt (standardní závazková metoda)	120,09%	100,20%	-16,6 %
Nové investice	288 095	85 212	-70,42 %
Ukončené investice	5	97 607	1 952 040,00 %
Čistý zisk	34 596	18 665	-46,05 %
Hodnota PIA	1,1519	1,1979	4,00 %
Hodnota VIA	2,1462	2,0589	-4,07 %

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 2022 zvýšila o 19,44 % a je z 7,35 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, z 92,65 % investorům investujícím do investičních akcií prioritních. Čistý zisk v účetním období klesl z 34 596 tis. Kč na 18 665 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	588 310	-

Krátkodobý kapitál v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	1 660	-

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. 3 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 titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním 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.

Riziko rostoucí inflace a z toho plynoucí pokles čistých výnosů řeší Fond postupným zvyšováním úrokových sazeb úvěrovaným protistranám.

Likvidita Fondu

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

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních 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 2022.

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 však 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 proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat 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

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samozvané Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Fond v roce 2022 nezaznamenal žádné další negativní provozní události vyplývající z provozních rizik.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné 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.

Implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31.12.2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1.1.2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1.1.2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vychází zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí být oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

Dopad na investiční fond:

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. V průběhu roku 2022 vlivem výše uvedené klasifikace finančních aktiv došlo k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků a ztrát minulého období.

2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Dopad na investiční fond:

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj.

K roce 2022 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Související účetní případy u finančních závazků jsou vykazovány v rámci výsledku hospodaření.

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

Fond nezohledňuje kritéria EU pro environmentální udržitelné hospodářské činnosti.

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

Poskytnutí úvěru FKI PROPERITY

Fond uzavřel se společností PROPERITY, s.r.o., IČO: 255 78 251 (dále jen jako „**Společnost**“) Smlouvu o úvěru č. 9, dle které poskytl Společnosti prostředky ve výši 40.000.000,- Kč. Společnost tyto prostředky využívá jako překlenovací/provozní úvěr za účelem financování projektu „Nad Arboretem“. Úroková sazba Smlouvy o úvěru byla stanovena na 8 % p.a. a splatnost úvěru byla stanovena na 31.12.2024. Fond dále uzavřel s fyzickou osobou Jiřím Maršálkem za účelem zajištění výše popsaného úvěru Smlouvu o zřízení zástavního práva k akciím. Předmětem zástavy bylo 817 000 ks, ISIN CZ0008044682, investičních akcií fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s., IČO: 085 31 641, sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, ve vlastnictví p. Jiřího Maršálka.

Prodej PIA DOMOPLAN

Fond provedl komplexní analýzu podmínek na trhu a identifikoval investiční příležitosti, u kterých předpokládá vyšší potenciální výnosnost, než jaké doposud dosahovala investice do PIA společnosti DOMOPLAN SICAV, a.s. Z toho důvodu Fond na základě Žádosti o odkup investičních akcií požádal v roce 2022 administrátora společnosti DOMOPLAN SICAV, a.s. společnost AVANT investiční společnost, a.s. o zpětný odkup celkem 48 138 166 ks PIA společnosti DOMOPLAN SICAV, a.s. Odkup byl ve sledovaném období vypořádán.

Prodej PIA BIDLÍ

Fond provedl komplexní analýzu podmínek na trhu a identifikoval investiční příležitosti, u kterých předpokládá vyšší potenciální výnosnost, než jaké doposud dosahovala investice do PIA společnosti BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s. Z toho důvodu Fond na základě Žádosti o odkup investičních akcií požádal v roce 2022 administrátora společnosti BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s. společnost AVANT investiční společnost, a.s. o zpětný odkup celkem 29 741 251 ks PIA společnosti BIDLÍ investiční fond SICAV, a.s. Odkup byl ve sledovaném období vypořádán.

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samostatné Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné 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:

Doplnění informací v části o investiční strategii fondu.

Doplnění informace o pohotovostním plánu a informace o případných opatřeních přijatých k řízení nedostatečné likvidity Fondu, případně o podílu majetku fondu v části o investičních limitech.

Doplnění informace o participující investiční akci v části o definici pojmů.

Doplnění statutu o část o možnostech a limitech vztahujících se k prodeji věcí na účet fondu, které fond nemá ve svém majetku.

Změna výše akumulovaného výnosu do růstu hodnoty PIA z původních 5 % na 8 % p.a. a následná změna výše akumulovaného výnosu do růstu hodnoty VIA z původních 5 % na 8 %, změna výše zbylého růstu hodnoty portfolia rozděleného mezi investory do PIA a VIA v poměru z původního (25 %) : (75 %) na (50 %) : (50 %), změna výše růstu hodnoty PIA bez ohledu na skutečnost, zda hodnota portfolia Fondu vzrostla či poklesla, z původních 3 % na 4 % p.a. v části o nabývání investičních akcií fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií.

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

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

Odměna obhospodařovateli:	240 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	6 868 tis. Kč
Úplata depozitáři:	653 tis. Kč
Odměna auditora:	151 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a účetní služby	607 tis. Kč
Ostatní správní náklady	719 tis. Kč

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

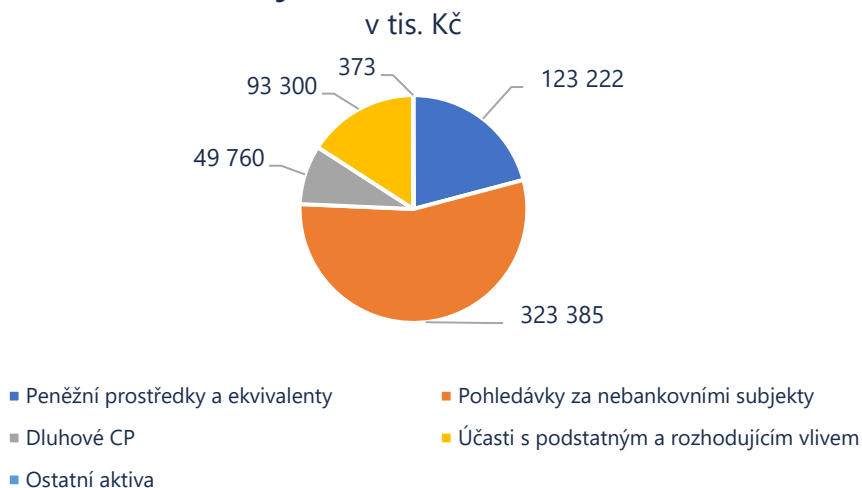
K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 590 041 tis. Kč. Bližší specifikace jednotlivých položek je obsažena v příloze č. 2 k účetní závěrce. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 323 385 tis. Kč, tj. 54,81 % majetku Fondu.

Dalšími položkami jsou účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 93 300 tis. Kč, tj. 15,81 %, pohledávky za bankami ve výši 123 222 tis. Kč, tj. 20,88 % majetku Fondu a dluhové cenné papíry ve výši 49 760 tis. Kč, tj. 8,43 % majetku Fondu. Bližší specifikace jednotlivých položek je zahrnuta v příloze k účetní závěrce.

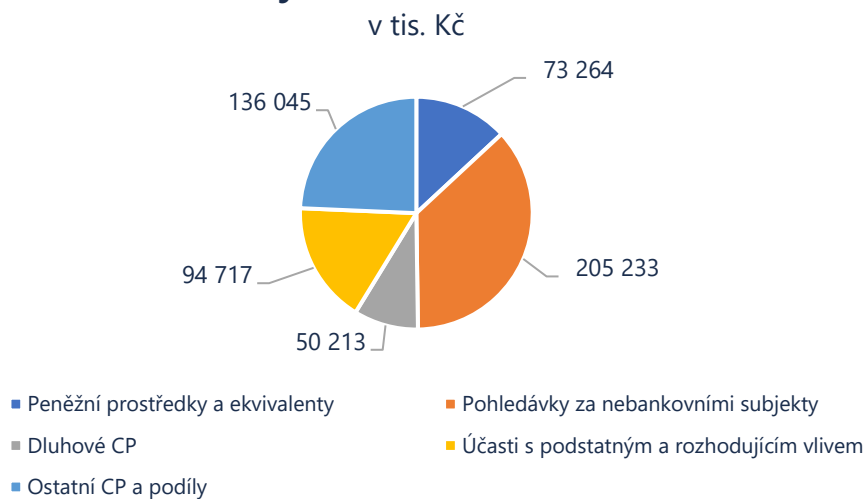
2.5.1 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<i>Pohledávky za bankami</i>	123 222	73 264
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	323 385	205 233
<i>Dluhové CP</i>	49 760	50 213
<i>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</i>	93 300	94 717
<i>Ostatní CP a podíly</i>	0	136 045
<i>Ostatní aktiva</i>	373	308
Aktiva celkem	590 041	559 780

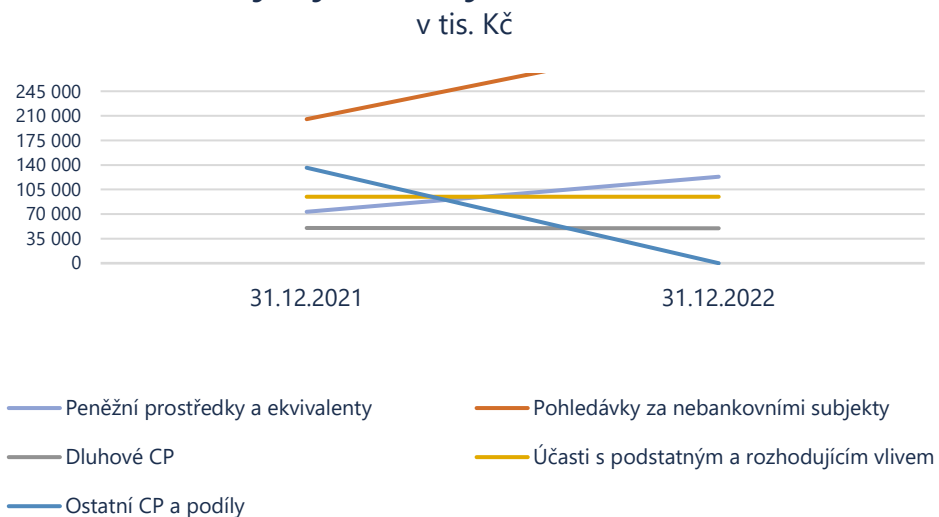
Skladba majetku Fondu v období 2022



Skladba majetku Fondu v období 2021



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. 2022 do 31. 12. 2022 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. 2022 dle znaleckého ocenění nemovitostí vlastněných společnostmi provedeného ke konci kalendářního roku 2022.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků Fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2022 nezměnila. K 31. prosinci 2022 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“)

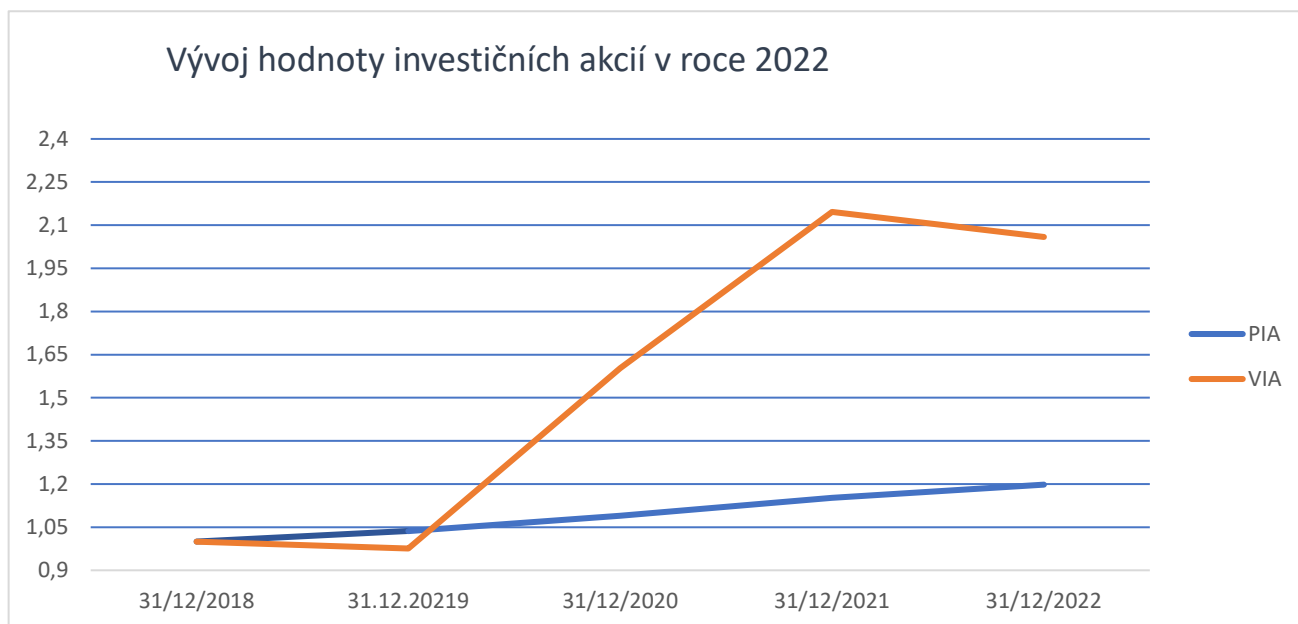
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Winstor investiční společnost, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043551
Počet akcií ke konci Účetního období	21 000 000 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	454 994 384 ks
Nově vydané	68 805 638 ks v objemu 63 903 659,85 Kč
Odkoupené	1 983 536 ks v objemu 2 338 787,30 Kč

2.8 VÝVOJ HODNOT INVESTIČNÍCH AKCIÍ



V tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Fondový kapitál celkem	588 309 (588 309*)	492 550 (508 080*)
Fondový kapitál na PIA	545 072 (545 072*)	448 857 (463 009*)
Počet vydaných akcií PIA	454 994 384 ks	388 172 282 ks
Hodnota investiční akcie PIA	1,1979	1,1519
Fondový kapitál na VIA	43 238 (43 238*)	43 693 (45 071*)
Počet vydaných akcií VIA	21 000 000 ks	21 000 000 ks
Hodnota investiční akcie VIA	2,0589	2,1462

* Hodnota včetně participujících prostředků.

Hodnota investičních akcií je počítána z částky po započítání tzv. participujících prostředků.

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

2.9 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.

2.10 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU

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

2.11 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 manažeři

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.

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

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč

	31.12.2022
Pevná složka odměn	515 009 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet pracovníků	15
Počet vedoucích osob	6
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč

	31.12.2022
Odměny pracovníkům	9 207 Kč
Počet pracovníků	15
Odměny vedoucím osobám	293 523 Kč
Počet vedoucích osob	6



Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

2.14 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 nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádných smluv.

2.15 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH

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

2.16 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.

2.17 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

Portfolio manažer:

Ing. Karolína Klapalová

Datum narození:

29. března 1986

Výkon činnosti portfolio manažera:

1. září 2021 – 31. prosince 2022

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 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.

Další členové Winstor investiční společnosti a.s.:

Předseda představenstva:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

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 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Místopředseda představenstva: Ing. Kateřina Hejzlarová

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.

Člen představenstva: David Petrů

David Petrů 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 člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. zodpovědný za obhospodařování majetku.

Člen představenstva: Ing. Martin Trpák

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.

2.18 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.

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

2.20 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samostatné Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku. Tato výroční zpráva tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

2.24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Splacení úvěru poskytnutého společnosti FUTURA development s.r.o.

Společnost FUTURA development s.r.o. (dále jen jako „Společnost FUTURA“) splatila celou jistinu úvěru včetně příslušenství dle Smlouvy o úvěru č. 2102252061, kterou s ní Fond uzavřel 24.2.2021. Společnost FUTURA následně ukončila svou činnost, nemovitost, na které zamýšlela provádět development, se ziskem prodala třetí straně a k datu vypracování této zprávy je v řízení likvidaci.

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

2.25 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 21. 04. 2023



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



3 PŘÍLOHY

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

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

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu RESIDENTO SICAV, a.s. k 31. 12. 2022

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, 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. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 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 významné (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 obdržení ostatních informací 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 člen představenstva plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo 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 21. 4. 2023



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. 2022 do 31. 12. 2022



ROZVAHA
k 31.12.2022

AKTIVA

tis. Kč		Pozn.	31.12.2022	31.12.2022	Suma	31.12.2021	31.12.2021	Suma
			Inv.	Neinv.		Inv.	Neinv.	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.5.9	123 151	71	123 222	73 193	71	73 264
	v tom:							
	a) splatné na požádání		123 151	71	123 222	73 193	71	73 264
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	6.5.10	323 385	0	323 385	205 233	0	205 233
	b) ostatní pohledávky		323 385	0	323 385	205 233	0	205 233
5	Dluhové cenné papíry	6.5.12	49 760	0	49 760	50 213	0	50 213
	b) vydané ostatními osobami		49 760	0	49 760	50 213	0	50 213
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.5.13	0	0	0	136 045	0	136 045
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.5.11	93 300	0	93 300	94 717	0	94 717
11	Ostatní aktiva	6.5.14	373	0	373	308	0	308
Aktiva v členění na investiční / neinvestiční			589 970	71		559 709	71	
Aktiva celkem			590 041			559 780		

PASIVA

tis. Kč			Pozn.	31.12.2022	31.12.2022	Suma	31.12.2021	31.12.2021	Suma
				Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
4	Ostatní pasiva		6.5.15	928	0	928	66 594	0	66 594
5	Výnosy a výdaje příštích období		6.5.15	0	0	0	79	0	79
6	Rezervy		6.5.16	732	0	732	487	0	487
v tom:		b) na daně		732	0	732	487	0	487
Cizí zdroje celkem				1 660	0	1 660	67 159	0	67 159
8	Základní kapitál		6.5.18	0	100	100	0	100	100
z toho:		a) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		6.5.18	0	0	0	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		6.5.6	0	- 29	- 29	0	- 29	- 29
Vlastní kapitál celkem				0	71	71	0	71	71
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií			6.5.17	588 310	0	588 310	492 550	0	492 550
Pasiva v členění na investiční / neinvestiční				589 970	71		559 709	71	
Pasiva celkem				590 041			559 780		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31.12.2022

tis. Kč		Pozn.	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
			Inv.	Neinv.	Inv.	Neinv.
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	6.5.1	24 098	0	12 752	0
	z toho:	úroky z dluhových cenných papírů	3 000	0	2 696	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	6.5.2	624	0	972	0
5	Náklady na poplatky a provize	6.5.3	- 197	0	- 27	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.5.4	4 121	0	29 400	0
9	Správní náklady	6.5.5	- 9 239	0	- 7 782	0
	v tom:	b) ostatní správní náklady	- 9 239	0	- 7 782	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6.5.6	19 407	0	35 315	0
23	Daň z příjmů	6.5.7	- 742	0	- 719	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		18 665	0	34 596	0

Podrozvahové položky

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

tis. Kč		Pozn.	31.12.2022	31.12.2021
1	Poskytnuté přísliby a záruky	6.5.10	184 087	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.5.10	590 041	559 780
9	Přijaté přísliby a záruky	6.5.10	20 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	6.5.10	114 169	69 653

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 od 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 O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření b.o.	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2020	100	26 561	370 724	5 935	875	404 195
Dopad aplikace IFRS	0	- 26 561	- 370 724	- 5 935	- 904	- 404 124
Zůstatek k 1.1.2021	100	0	0	0	- 29	71
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2021	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 1.1.2022 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. 2022 do 31. 12. 2022



6.1 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 administrace ve smyslu § 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 Zákona 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 podle Zákona,
- Práva vyplývajících 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 Zákona, 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 neeviduje žádný podfond.

Sídlo Fondu:

Veveří 3163/111,
Brno - Žabovřesky,
616 00

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2022: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. 2022 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 2022 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.

6.2 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. 2022 do 31. 12. 2022 (dále jako „účetní období“).

6.3 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 rozvahových a výsledkových 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

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru obhospodařovatele Fondu do portfolia:

- a. cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b. realizovatelných cenných papírů,
- c. cenných papírů držených do splatnosti,
- d. dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

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 hodnotou 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) Majetek

Majetek jako investiční příležitost

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 Zákona investuje v souladu se svým Statutem více než 90% hodnoty Majetku Fondu jsou:

- a. Investiční cenné papíry,
- b. Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- c. Účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- d. Nástroje peněžního trhu,
- e. Finanční deriváty podle Zákona,
- f. 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,
- g. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- h. Úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Doplňková aktiva, do nichž Fond, jakožto investiční fond podle Zákona, 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.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě

platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty od posledního stanovení reálné hodnoty jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu Fondu.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je upraveno § 68a VoÚBFI, který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „VoBÚP“).

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Určení reálné hodnoty majetku zajišťuje administrátor a využívá pro tyto účely znalecké posudky zpracované externím znalcem nebo interní ocenění na základě odborného stanoviska, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody.

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti:

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce je za reálnou hodnotu považováno počáteční ocenění.

d) 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.

e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

f) 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 není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

g) 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 vyhlášeným 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“.

h) 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. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku.

i) 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.

-

j) 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.

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 prodeích 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 uvedených v následujících bodech i)-v). 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 vykázány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykázány jako závazek (viz bod k) této kapitoly).

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2021 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.

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.

i. 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. 2022 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 kupujícím a dobrovolně prodávajícím 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.

ii. 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.

k) **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 vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány 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. 2022 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.

l) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let. V průběhu účetního období došlo ke změnám účetních metod u účtování a vykazování finančních nástrojů v majetku Fondu dle IFRS (viz kapitola 2.28).

m) 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.

6.4 DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nedošlo k opravám chyb minulých účetních období, ani ke změnám v účetních metodách.

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

6.5.1 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	22 270	10 055
Výnosy z dluhových cenných papírů	3 000	2 564
Výnosy z úroků z bankovních účtů	1 827	132
Čistý úrokový výnos celkem	24 098	12 752

Všechny výnosy byly realizovány na území České republiky.

6.5.2 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	624	972
Výnosy z poplatků celkem	624	972

6.5.3 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Bankovní poplatky	8	27
Náklady na poplatky a provize celkem	8	27

6.5.4 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Zisk z přecenění CP	40 156	27 922
Ztráta z prodaných CP	-36 035	1 478
Zisk z finančních operací	4 121	29 400

Všechny zisky byly realizovány na území České republiky.

6.5.5 SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Odměna statutárního auditora	151	115
Odměna obhospodařovateli	240	4 959
Odměna administrace	6 868	754
Odměna za úpis	12	10
Služby depozitáře	653	662
Znalecké posudky	306	123
Právní poradenství	607	43
Vstupní poplatky	257	707
Poradenství a konzultace	0	7
Ostatní správní náklady	145	402
Správní náklady celkem	9 239	7 782



V souladu s depozitářskou smlouvou za činnost depozitáře, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s., platil Fond poplatek, který činil v průměru 54 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 653 tis. Kč (2021: 662 tis. Kč). Náklady Fondu za činnost obhospodařovatele činily za účetní období částku 240 tis. Kč (2021: 4 959 tis. Kč).

Přepočtený počet zaměstnanců k 31.12.2022

Zaměstnanci	0
Členové dozorčí rady	3

6.5.6 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění ve výši 18 665 tis. Kč (2021: 34 596 tis. Kč) v investiční části, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztrát minulých období. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) v neinvestiční části.

Nerozdělený zisk a ztráty z předchozích období dosahovaly v účetním období výše 0 tis. Kč v investiční části a -29 tis. Kč v neinvestiční části.

6.5.7 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 19 407 tis. Kč (2021: 35 315 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 733 tis. Kč (2021: 432 tis. Kč).

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	2022	2021
<i>Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním</i>	19 407	35 315
<i>Vliv IFRS</i>	0	-26 672
<i>Nezdanitelné výnosy</i>	9 289	0
<i>Nedaňové náklady</i>	4 535	5
<i>Slevy na dani a zápočty</i>	0	0
<i>Ostatní položky upravující základ daně</i>	0	0
Základ daně	14 653	8 648
<i>Odečet daňové ztráty</i>	0	0
<i>Další položky upravující základ daně</i>	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	14 653	8 648
<i>Sazba daně</i>	5 %	5 %
Daň z příjmů	733	432

6.5.8 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 (2021: 230 tis. Kč).

6.5.9 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech – investiční část</i>	123 151	73 193
<i>Zůstatky na běžných účtech neinvestiční část</i>	71	71
<i>Pohledávky za bankami celkem</i>	123 222	73 264

6.5.10 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
<i>ZORG Invest s.r.o.</i>	191 273	128 642
<i>RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.</i>	17 570	14 990
<i>Nové bydlení plus, a.s.</i>	2 000	2 000
<i>CYRRUS FX, a.s.</i>	0	0
<i>BIDL I investiční fond SICAV, a.s.</i>	0	15 000
<i>FUTURA development s.r.o.</i>	17 600	17 600
<i>Denis Karásek (dříve Dunajevského 5 s.r.o.)</i>	17 500	17 500
<i>Změny reálných hodnot do VZZ</i>	0	929
<i>PROPERITY, s.r.o.</i>	40 000	0
<i>Jemelkova 21, s.r.o.</i>	9 440	0
<i>Poskytnuté úvěry celkem</i>	295 383	196 660

Mezi pohledávky za nebankovními subjekty patří rovněž úroky k poskytnutým úvěrům, které k 31. 12. 2022 dosáhly výše 27 902 tis. Kč (2021: 8 573 tis. Kč).

Ve sledovaném období byly evidovány následující podrozvahové položky:

<i>Podrozvahové položky v tis. Kč</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
<i>Přijaté zástavy a zajištění</i>	114 169	69 653
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	590 041	559 780
<i>Přijaté přísliby a záruky</i>	20 000	0
<i>Poskytnuté přísliby a záruky</i>	184 087	0
<i>Podrozvahové položky celkem</i>	908 297	664 789

6.5.11 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

K 31. 12. 2022:

<i>Název společnosti</i>	<i>IČO</i>	<i>Velikost podílu</i>	<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<i>Reálná hodnota v tis. Kč</i>
<i>ZORG Invest s.r.o.</i>	065 21 525	100 %	46 721	85 500
<i>RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.</i>	052 62 160	100 %	7 728	6 200



<i>Nové bydlení plus, a.s.</i>	283 05 001	50 %	2 300	1 600
Celkem			56 749	93 300

K 31. 12. 2021:

Název společnosti	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	83 122
<i>RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.</i>	052 62 160	100 %	7 728	9 752
<i>Nové bydlení plus, a.s.</i>	283 05 001	50 %	2 300	1 843
Celkem			56 749	94 717

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 %.

6.5.12 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<i>Oceňované RH proti účtům nákladů a výnosů</i>	49 760	50 213
Dluhové cenné papíry celkem	49 760	50 213

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. Fond v roce 2021 nakoupil 5 000 ks dluhopisů MSI Capital I – 5,8/25m každý o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. S pevnou úrokovou sazbou 5,80 % ročně. Datum emise 15.7.2020, konečná splatnost k datu 15.7.2025. Tyto dluhopisy byly ve sledovaném období odkoupeny.

K 31.12.2022 byly do výnosů zaúčtovány AÚV ve výši 3 000 tis. Kč (2021: 2 564 tis. Kč) a přecenění ve výši – 453 tis. Kč (2021: –213 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

6.5.13 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<i>Oceňované RH proti účtům nákladů a výnosů</i>	0	136 045
Akcie, podílové listy a ostatní podíly celkem	0	136 045

6.5.14 OSTATNÍ AKTIVA

Ostatní aktiva byly k Rozvahovému dni tvořeny zálohou na daň z příjmů ve výši 373 tis. Kč (2021: 176 tis. Kč) a dohadnými účty aktivními ve výši 0 tis. Kč (2021: 132 tis. Kč).

6.5.15 OSTATNÍ PASIVA



Ostatní pasiva v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Závazky z obchodních vztahů	136	468
Odložený daňový závazek	0	676
Závazky z vypořádání IA Natland	0	41 092
Dohadné účty pasivní	792	947
Závazky z upsání investičních akcií	0	23 412
Ostatní pasiva celkem	928	66 594

Výnosy a výdaje příštích období dosáhly k 31.12.2022 výše 0 tis. Kč (2021: 79 tis. Kč).

6.5.16 REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Rezerva na daň	732	487
Rezervy a opravné položky celkem	732	487

Fond ve sledovaném období vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 732 tis. Kč (2021: 487 tis. Kč vč. zálohy ve výši 18 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

6.5.17 ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Tato položka nově 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	388 172 282 ks (2021: 388 172 282 ks)
Vydané akcie PIA	454 994 384 ks
Odkoupené akcie PIA	48 138 166 ks
ISIN	CZ0008043544
Investiční akcie VIA	21 000 000 ks (2021: 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 udělují Statut, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li stanovy Fondu nebo Zákon něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených Statutem, stanovami Fondu, Zákonem a Zákonem o obchodních korporacích. 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.

Součástí položky Čistá hodnota aktiv náležící k investičním akciím je složena z vydaných investičních akcií ve výši 501 648 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši 67 997 tis. Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši 18 665 tis. Kč.



V tis. Kč	31.12.2022
Čistá hodnota aktiv celkem	588 310
Fondový kapitál na PIA	545 073
Fondový kapitál na VIA	43 237

* Hodnota včetně participujících prostředků.

6.5.18 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 31.12.2022 výše 71 tis. Kč (2021: 71 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2021: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 29 tis. Kč (2021: 29 tis. Kč).

K 31.12.2022 rovněž vlastní kapitál z investiční činnosti zahrnoval následující položky:

Kapitálové fondy – představují vydané investiční akcie. Fond k 31.12.2022 evidoval v kapitálových fondech investice v celkové výši 588 310 tis. Kč. V období k 31.12.2022 vydal Fond 68 805 638 ks investičních akcií.

Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období – k 31.12.2022 Fond evidoval v investiční části nerozdělený zisk z předchozích období ve výši 67 997 tis. Kč.

6.5.19 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 590 041 tis. Kč (2021: 559 780 tis. Kč).

6.5.20 ČLENĚNÍ POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Segment	Česká republika	Česká republika
Výnosy z úroků a podobné výnosy	24 098	12 752
Výnosy z poplatků a provizí	624	972
Náklady na poplatky a provize	-197	-27
Zisk nebo ztráta z finančních operací	4 121	29 400
Správní náklady	-9 239	-7 781
Celkem	19 407	35 316

6.5.21 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 peněžitá plnění členům statutárního orgánu a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

6.5.22 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 31.12.2022 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	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

Fond v prověřovaném období neevidoval finanční závazky.

K 31.12.2021 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	73 264	-	73 264
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	205 233	-	205 233
5. Dluhové cenné papíry	50 213	-	50 213
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	136 045	-	136 045
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	94 717	-	94 717
Finanční aktiva celkem	559 472	-	559 472

K 31.12.2021 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	23 412	-	23 412
Finanční závazky celkem	23 412	-	23 412

6.5.23 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 operačního rizika. Rizika, jimž je jmění fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. 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 nabyvaných 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, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu. Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

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 31.12.2022	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	123 151	-	-	-	-	123 151
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	71	-	-	-	-	71
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	53 531	171 877	97 977	-	323 385
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	-	-	93 300	93 300
<i>Dluhové CP</i>	-	-	49 760	-	-	49 760
<i>Ostatní aktiva</i>	-	373	-	-	-	373
Celkem aktiva	123 222	53 904	221 637	97 977	93 300	590 041

<i>Rezervy</i>	-	732	-	-	-	732
<i>Závazky z upsání IA</i>	-	0	-	-	-	0

Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	-	-	-	-	588 310	588 310
Vlastní kapitál – neinvestiční část	-	-	-	-	71	71
Ostatní pasiva	-	928	-	-	-	928
Celkem pasiva	-	1 660	-	-	588 381	590 041

Gap	123 222	52 244	221 637	97 977	-495 080	0
Kumulativní gap	123 222	175 466	397 103	495 080	0	0

v tis. Kč – k 31.12.2021	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	73 193	-	-	-	-	73 193
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	71	-	-	-	-	71
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	35 271	126 295	43 667	-	205 233
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	94 717	94 717
Duhové CP	-	-	50 213	-	-	50 213
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-	136 045	136 045
Ostatní aktiva	-	308	-	-	-	308
Celkem aktiva	73 264	35 579	176 508	43 667	230 762	559 780

Výnosy a výdaje příštích období	79	-	-	-	-	79
Rezervy	-	487	-	-	-	487
Závazky z upsání IA	-	23 412	-	-	-	23 412
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	-	-	-	-	492 550	492 550
Vlastní kapitál – investiční část	-	-	-	-	71	71
Ostatní pasiva	1 414	41 092	-	-	675	43 181
Celkem pasiva	1 493	64 991	-	-	493 296	559 780

Gap	71 771	-29 412	176 508	43 667	-262 534	0
Kumulativní gap	71 771	42 359	-218 867	262 534	0	0

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Fond v prověřovaném období neevidoval finanční závazky.

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	31.12.2022	31.12.2021
<i>Pohledávky za bankami</i>	20,88 %	13,09 %
Podíl na aktivech celkem	20,88 %	13,09 %

Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu drženého v majetku Fondu. Tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty.

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. Zbýlá rizika jsou blíže popsána ve Statutu Fondu.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

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>	-	-	-	-	-
Celkem pasiva	-	-	-	-	-
Gap	123 222	53 531	221 637	97 777	496 167
Kumulativní gap	123 222	53 531	221 637	97 777	496 167

v tis. Kč – k 31.12.2021	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	73 264	-	-	-	73 264
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	35 271	126 295	43 667	205 233
<i>Dluhové CP</i>	-	-	2 564	-	213
Celkem aktiva	73 264	35 271	128 859	43 667	281 061

<i>Ostatní pasiva</i>	-	-	-	-	-
Celkem pasiva	-	-	-	-	-

Gap	73 264	35 271	128 859	43 667	281 061
Kumulativní gap	73 264	108 535	237 394	281 061	281 061

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. 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

<i>k 31.12. 2021 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>	2 811	-2 811
<i>Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA</i>	2 811	-2 811

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

Operační rizika

V rámci řízení operačních rizik se v rámci Fondu uplatňuje systém permanentní supervize sestávající z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny oddělením risku. 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.

6.5.24 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 31.12.2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	123 222	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	323 385



Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	93 300
Dluhové cenné papíry	-	49 760	-

Fond v prověřovaném období neevidoval finanční závazky.

Finanční aktiva - k 31.12.2021 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	73 264	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	205 233
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	94 717
Dluhové cenné papíry	-	50 213	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	136 045	-

Finanční závazky - k 31.12.2021 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	23 412

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 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 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. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech

odvozených od kotovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice.

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.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Reálná hodnota je odvozena z neupravené čisté hodnoty aktiv (tzv. NAV) daného investičního fondu, pak jsou tato finanční aktiva v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Pokud by došlo k aplikaci diskontu vůči čisté hodnotě aktiv, pak by byla finanční aktiva zařazena do úrovně 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 31.12.2022	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	323 385	Diskontované peněžní toky	Marže	8 – 15 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	93 300	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 31.12.2022	Marže 8 – 15 %	Marže +1 %	Marže -1 %
---	-----------------------	-------------------	-------------------

Pohledávky za nebank.subjekty	323 385	14 021	-14 021
-------------------------------	---------	--------	---------

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	<i>Pohledávky za nebank.subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>
Zůstatek k 1.1.2022	205 233	94 717
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	22 518	2 378
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-
<i>Nárůst</i>	120 223	-
<i>Pokles</i>	24 589	3 795
<i>Emise</i>	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	323 385	93 300

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

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

6.5.25 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.

6.5.26 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ



Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samozvané Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Obhospodařovatel dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Tato účetní závěrka tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

6.5.27 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Splacení úvěru poskytnutého společnosti FUTURA development s.r.o.

Společnost FUTURA development s.r.o. (dále jen jako „Společnost FUTURA“) splatila celou jistinu úvěru včetně příslušenství dle Smlouvy o úvěru č. 2102252061, kterou s ní Fond uzavřel 24.2.2021. Společnost FUTURA následně ukončila svou činnost, nemovitost, na které zamýšlela provádět development, se ziskem prodala třetí straně a k datu vypracování této zprávy je v řízení likvidaci.

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

V Praze, dne 21. 04. 2023



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. 2022 do 31. 12. 2022



7.1 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 ovládání: 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 ovládání: 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 ovládání: 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 ovládání: RESIDENTO SICAV, a.s. – přímo – podíl 50 %

Osoba ovládaná: RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 065 21 525
Způsob ovládání: 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 ovládání: 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.

7.2 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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
CYRRUS FX, a.s.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru	31.3.2020	Úvěr	Úrok

CYRRUS FX, a.s.	Dodatek č. 3 Smlouvy o úvěru	1.10.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 4 Smlouvy o úvěru	13.3.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 5 Smlouvy o úvěru	13.11.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 6 Smlouvy o úvěru	23.2.2021	Úvěr	Úrok
FUTURA development s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	24.2.2021	-	Zástava na nemovitostech
FUTURA development s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	25.2.2021	-	Zástava na nemovitostech
Ing. Jiří Loubal, MBA	Smlouva o převodu OP ZORG Invest s.r.o.	16.11.2020	Finanční plnění	Obchodní podíl
CYRRUS Invest, s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.2.2020	Úvěr	Úrok
CYRRUS Invest, s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru	3.9.2020	Úvěr	Úrok
CYRRUS Invest, s.r.o.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru	30.9.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Žádost o zpětný odkup PIA	28.3.2022	-	Finanční plnění

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru č. 4	20.12.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru č. 2012102061	01.12.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 8 ke Smlouvě o úvěru č. 1906122061	01.12.2022	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru č. 4	01.12.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru č. 3	01.12.2022	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 10	01.12.2022	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 11	01.12.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2	01.12.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 10	01.12.2022	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru č. 1	01.12.2022	Úvěr	Úrok
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	01.09.2022	Úvěr	Úrok
Dunajavského 5 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o postoupení Residento x Dunajovského x D. Karásek	01.09.2022	-	-
Nové bydlení plus, a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 4	01.09.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 7 ke Smlouvě o úvěru č. 1906122061	01.09.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2012102061	01.09.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 3	01.09.2022	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 1	01.09.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 10	01.09.2022	Úvěr	Úrok



ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 2	01.09.2022	Úvěr	Úrok
Dunajavského 5 s.r.o. a Denis Karásek	Dohoda o postoupení smlouvy	05.08.2022	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2012102061	16.05.2022	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 11	25.01.2022	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Smlouva o úvěru č.11	05.01.2022	Úvěr	Úrok
Natland Group, SE	Smlouva o převodu PIA	20.12.2021	Akcie PIA	Finanční prostředky
Jemelkova 21, s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 7	9.12.2021	Úvěr	Úrok
Jemelkova 21, s.r.o.	Zástavní smlouva	9.12.2021	-	Zástava na nemovitosti
Nové bydlení plus, a.s.	Smlouva o úvěru č. 4	25.10.2021	Úvěr	Úrok
Nové bydlení plus, a.s.	Zástavní smlouva	25.10.2021	-	Zástava na nemovitosti
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1	30.11.2021	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	30.11.2021	Finanční prostředky	Obchodní podíl ve společnosti
Residento Property s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu obchodního podílu	30.12.2021	-	-
Residento Property s.r.o.	Dohoda o započtení	30.11.2021	-	-
Residento Property s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	30.11.2021	Finanční prostředky	Příplatek do OKF společnosti
Residento Property s.r.o.	Dohoda o zániku zástavního práva	3.12.2021	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 10	27.12.2021	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 3	25.10.2021	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2	25.10.2021	Úvěr	Úrok
Dunajavského 5 s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 5	18.10.2021	Úvěr	Úrok
Dunajavského 5 s.r.o.	Zástavní smlouva	18.10.2021	-	Zástava na nemovitosti
Residento Property s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 1	27.08.2021	Úvěr	Úrok
Residento Property s.r.o.	Zástavní smlouva	13.9.2021	-	Zástava na nemovitosti
FUTURA development s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	24.2.2021	-	Zástava na nemovitostech
FUTURA development s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	25.2.2021	-	Zástava na nemovitostech
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.4.2021	Finanční prostředky	Příplatek do OKF společnosti
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytnutí příplatku mimo ZK	10.10.2021	Finanční prostředky	Příplatek do OKF společnosti
Natland Group, SE	Smlouva o úpisu IA	15.03.2021	Finanční prostředky	Akcie PIA
Natland Group, SE	Smlouva o úpisu IA	13.07.2021	Finanční prostředky	Akcie PIA



Natland Group, SE	Smlouva o opci	15.03.2021	-	Opční právo
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 6 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	23.2.2021	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	16.11.2020	Finanční prostředky	Příplatek do OKF společnosti
ZORG Invest s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	16.11.2020	-	-
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o převodu OP ve společnosti	16.11.2020	Finanční prostředky	Obchodní podíl ve společnosti
CYRRUS FX, a.s.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru č. 19032292061	31.3.2020	Úvěr	Úrok
CYRRUS FX, a.s.	Dodatek č. 3 Smlouvy o úvěru č. 19032292061	1.10.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 4 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	13.3.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 5 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	13.11.2020	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2012102061	12.10.2020	Úvěr	Úrok
Ing. Jiří Loubal, MBA	Smlouva o převodu OP ZORG Invest s.r.o.	16.11.2020	Finanční plnění	Obchodní podíl
CYRRUS Invest, s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.2.2020	Úvěr	Úrok
CYRRUS Invest, s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru	3.9.2020	Úvěr	Úrok
CYRRUS Invest, s.r.o.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru	30.9.2020	Úvěr	Úrok
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	23.6.2020	Úvěr	Úrok
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva	24.6.2020	-	Zástava na Akcích VIA
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke Smlouva o zřízení zástavního práva	9.4.2020	-	Zástava na Akcích VIA
CYRRUS GROUP, SE	Smlouva o zřízení zástavního práva	24.11.2020	-	Zástava
SPILBERK investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.	Smlouva o upsání dluhopisů	16.11.2020		
CYRRUS GROUP, SE	Smlouva o úvěru	30.1.2019	Úrok	Úvěr
CYRRUS FX, a.s.	Smlouva o úvěru	29.3.2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 1906122061	12.6.2019	Úvěr	Úrok
Ing. Jiří Loubal, MBA	Smlouva o zřízení zástavního práva	27.6.2019	-	Zástava
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	Smlouva o úoisu IA	29.4.2019	Finanční prostředky	Akcie PIA
Nové bydlení plus, a.s.	Kupní smlouva	22.8.2019	Finanční prostředky	Obchodní podíl ve společnosti
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	28.6.2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 2 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	25.9.2019	Úvěr	Úrok
ZORG Invest s.r.o.	Dodatek č. 3 Smlouvy o úvěru č. 1906122061	16.10.2019	Úvěr	Úrok
CYRRUS FX, a.s.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru č. 1903292061	4.12.2019	Úvěr	Úrok

SPILBERK investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.	Smlouva o upsání dluhopisů	27.9.2019	Finanční prostředky	Dluhopisy
CYRRUS FX, a.s.	Smlouva o úvěru č. 1903292061	29.3.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem	Smlouva o úpisu IA	26.2.2019	Finanční prostředky	Akcie PIA
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem	Smlouva o úpisu IA	14.12.2018	Finanční prostředky	Akcie PIA
Ing. Jiří Loubal, MBA	Smlouva o úpisu investičních akcií – akcie VIA	4.12.2018	Akcie VIA	Finanční prostředky
CYRRUS, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií – akcie VIA	4.12.2018	Akcie VIA	Finanční prostředky
Ing. Jiří Loubal, MBA	Smlouva o úpisu investičních akcií – akcie VIA	10.12.2018	Akcie VIA	Finanční prostředky
CYRRUS, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií – akcie VIA	10.12.2018	Akcie VIA	Finanční prostředky

7.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE 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.

7.5 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.

7.6 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 31. 03. 2023



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

