

Výroční zpráva

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za rok končící 31. 12. 2025

Obsah

1	Použité zkratky	3
2	Základní údaje o Fondu	4
3	Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	7
4	Textová část Výroční zprávy.....	14
5	Přílohy	17

1 Použité zkratky

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, ve znění pozdějších předpisů
ČNB	Česká národní banka
EIS	EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 119 01 110, se sídlem Vlnářská 460/3, 603 00 Brno-střed-Pisárky, vedená u Krajského soudu v Brně, sp. značka B 8612
Fond	Czech Development Fund SICAV, a.s., IČO: 108 15 007, se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
Neinvestiční fondový kapitál / Vlastní kapitál	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcz.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a její součástí je auditovaná účetní závěrka.

2 Základní údaje o Fondu

Název	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO	108 15 007
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, sp. zn. B 8534
LEI Fondu	315700MXMTO8QTUE5913
Vznik Fondu	1. 5. 2021
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Obhospodařovatel a administrátor	EIS

2.1 Údaje o členech orgánů Společnosti

Podrobná informace k této části je uvedena v příloze k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

2.2 Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 265 871 180,63 Kč (k poslednímu dni účetního období)
a) Neinvestiční fondový kapitál	1 000 000 Kč
z toho: zapisovaný základní kapitál	1 000 000 Kč
b) Investiční fondový kapitál	1 264 871 180,63 Kč

2.3 Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046513
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie CZK (PIAC)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046471
Počet akcií ke konci Účetního období	798 211 865 ks
Změny v Účetním období	

Nově vydané	88 554 995 ks v objemu 115 991 tis. Kč
Odkoupené	14 801 090 ks v objemu 19 492 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Prioritních investičních akcií CZK v celkovém objemu 10 500 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Prioritní investiční akcie EUR (PIAE)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050408
Počet akcií ke konci Účetního období	1 526 064 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	490 467 ks v objemu 559 tis. EUR
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. EUR

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Prioritních investičních akcií EUR v celkovém objemu 15 tis. EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Výkonnostní investiční akcie I (VIA I)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046489
Počet akcií ke konci Účetního období	146 589 596 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	67 268 294 ks v objemu 60 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie II (VIA II)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046497
Počet akcií ke konci Účetního období	0 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Dividendové investiční akcie CZK (DIAC)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049095
Počet akcií ke konci Účetního období	31 036 098 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	16 230 316 ks v objemu 18 031 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Dividendové investiční akcie EUR (DIAE)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050416
Počet akcií ke konci Účetního období	0 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

3 Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

3.1 Přehled činnosti

Hospodaření s Investičním fondovým kapitálem skončilo v Účetním období vykázaným ziskem po zdanění ve výši 35 585 tis. Kč. Hlavním zdrojem příjmu fondu v účetním období byl výnos z poskytnutých úvěrů a divestice celých projektů v podobě prodeje podílů, včetně postoupení pohledávek za těmito společnostmi.

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 majetkových účastí a poskytování úvěrů těmito dceřiným společnostem, a to v České republice či v EU.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu. 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. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které by podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

Z hlediska investic se Fond geograficky stále zaměřuje na developerské projekty v České republice, v Polsku a na Slovensku. V průběhu Účetního období Fond rozšířil svou investici v projektu City Life Olomouc a exitoval projekt Green Mladá Boleslav.

City Life Olomouc

Víceúčelový komplex budov s byty, kanceláři, obchody a kavárnami je umístěn v blízkosti tramvajové točny u hlavního vlakového nádraží v Olomouci při nájedu do ulice Tovární. Hlavní součástí tvoří rezidence pro střední třídu včetně startovacích bytů. V první fázi se bude jednat o více jak 200 bytových jednotek, a její dokončení se očekává v roce 2029. Rozšíření investice do další fáze projektu přinese více než 400 bytů s plánovaným dokončením v roce 2032.

Aktuální stav: vytendrován generální dodavatel stavby, úpravy znění smlouvy o dílo.

DRFG Real Estate Project V. s.r.o. (Poznaň)

Projekt logistické haly v blízkosti Poznaň s pronajimatelnou plochou 35,6 tis. m².

Aktuální stav: fáze 1 dokončena – částečně pronajata, fáze 2 – před zahájením.

Pronajato: 42 % fáze 1 (stav k 31. 12. 2025)

Ister Tower

Rezidenční projekt v srdci Bratislavy nabídne přibližně 500 rezidenčních jednotek, komerční prostory a dostatek parkovacích stání. Hlavní dominantu bude tvořit 100 metrů vysoká budova s 33 patry, kterou doplní dva menší apartmánové domy.

Aktuální stav: pravomocné stavební povolení na hlavní budovu, probíhá předprodej jednotek, přípravné práce, pyrotechnický průzkum a příprava na dekontaminaci.

3.2 Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 336 396	0
Krátkodobá aktiva	36 315	1 000
Aktiva celkem stav k 31. 12. 2025	1 372 711	1 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 264 871	0
Vlastní kapitál	0	1 000
Krátkodobé závazky	107 840	0
Pasiva celkem stav k 31. 12. 2025	1 372 711	1 000

3.3 Přehled portfolia

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

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2024	Stav k 31. 12. 2025	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 195 783	1 372 711	100,00 %	14,80 %
Peněžní prostředky	66 561	36 314	2,65 %	-45,44 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	533 789	780 618	56,87 %	46,24 %
Dluhové cenné papíry	40 326	0	0,00 %	-100,00 %
Majetkové účasti	555 104	486 298	35,43 %	-12,40 %
Ostatní aktiva	0	69 480	5,05 %	N/A
Náklady a příjmy příštích období	3	1	0,00 %	-66,67 %

3.4 Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného Výkazu zisku a ztráty (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	62 242	0
Nerealizované výnosy (z přecenění dluhových cenných papírů)	1 804	0
Výnosy z emise CP	0	0
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	111 269	0
Výnosy z devizových operací	0	0
Ostatní výnosy	260 220	0
Výnosy celkem	435 533	0
Správní náklady	14 199	0
Náklady na poplatky a provize	31	0
Náklady – úroky z dluhových cenných papírů	7 862	0
Nerealizované náklady (z přecenění dluhových cenných papírů)	70	0
Akcie a podíly – změna reálné hodnoty	54 495	0
Daň z příjmu	1 866	0
Ostatní náklady	321 425	0
Náklady celkem	399 948	0
Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	35 585	0

Komentář k přehledu výsledků

Fond zaznamenal v tomto účetním období růst aktiv. V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

3.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Ukazatel (v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak)	Stav k 31. 12. 2024	Stav k 31. 12. 2025
NAV Fondu	1 044 261	1 264 871
Nové investice (úpis)	400 263 tis. Kč + 402 tis. EUR	194 022 tis. Kč + 559 tis. EUR
Ukončené investice (odkupy)	7 835	19 492
Čistý zisk	24 156	35 585
Čistá hodnota NAV	1 044 261	1 264 871
Hodnota PIAC (Kč / kus)	1,2849	1,3748
Hodnota PIAE (Kč / kus)	1,1150	1,1930
Hodnota DIAC (Kč / kus)	1,1077	1,1103
Hodnota DIAE (Kč / kus)	0,0000	0,0000
Hodnota VIA I (Kč / kus)	0,8589	0,6061
Hodnota VIA II (Kč / kus)	0,0000	0,0000

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

3.6 Zdroje kapitálu

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

Ukazatel v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobé zdroje kapitálu		
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 264 871	0
Vlastní kapitál	0	1 000
Krátkodobé zdroje kapitálu		
Krátkodobé závazky	107 840	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována jak dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií, tak krátkodobými závazky. Zdroje Fondu jsou tvořeny zejména upsanými investičními akciemi. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

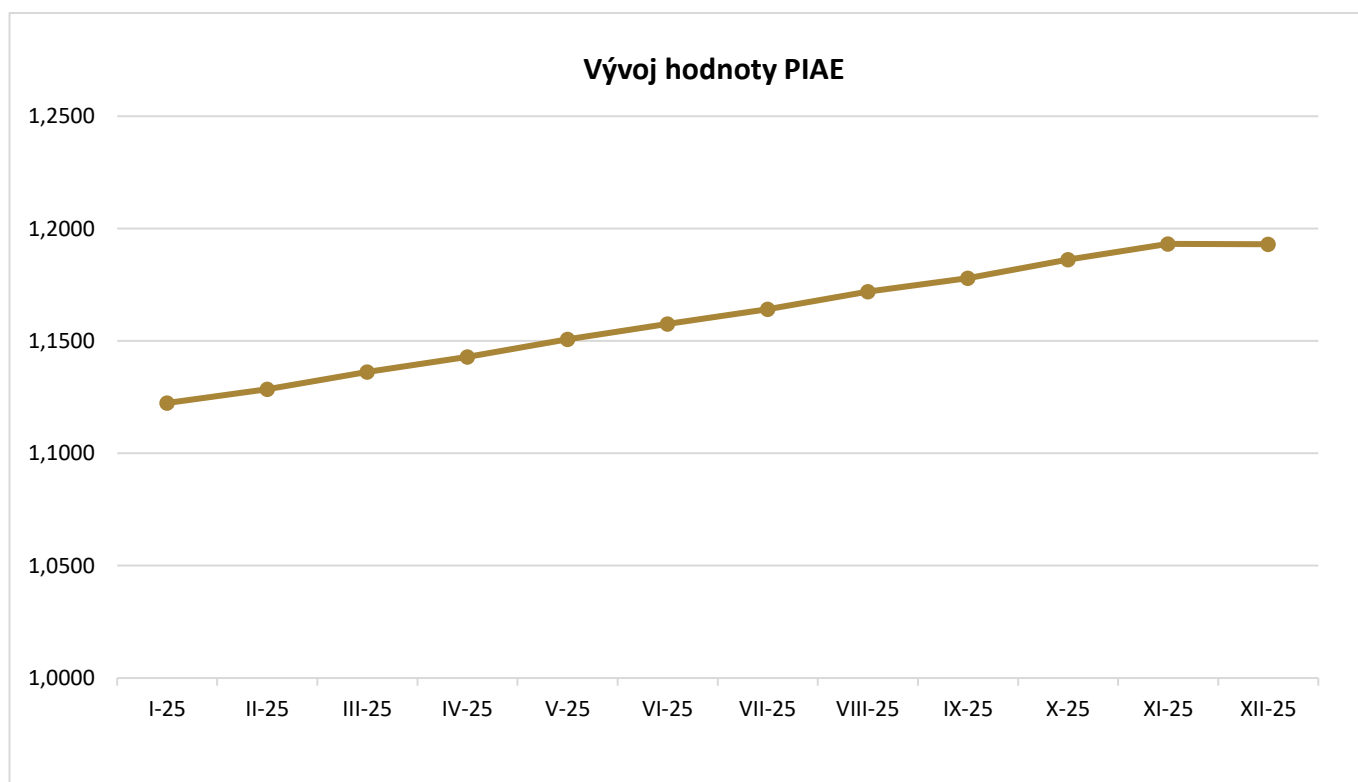
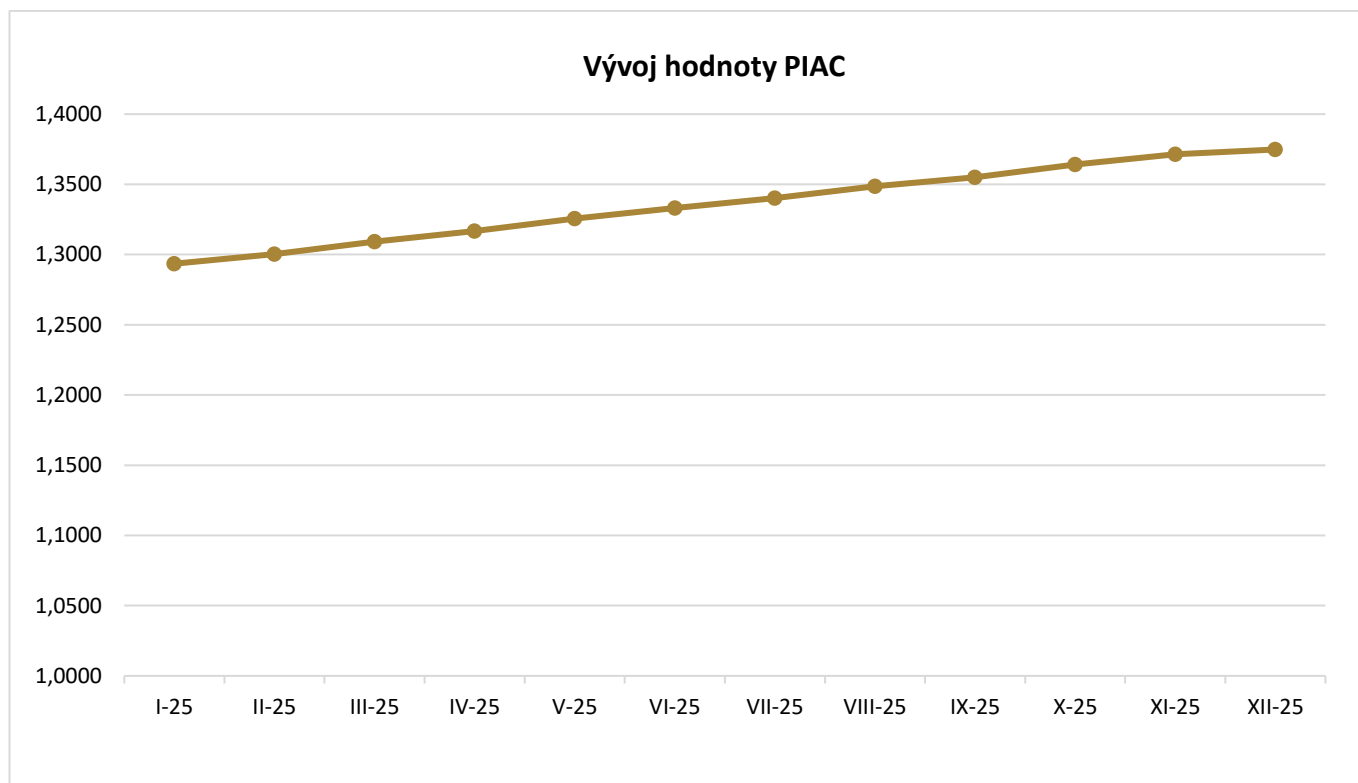
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

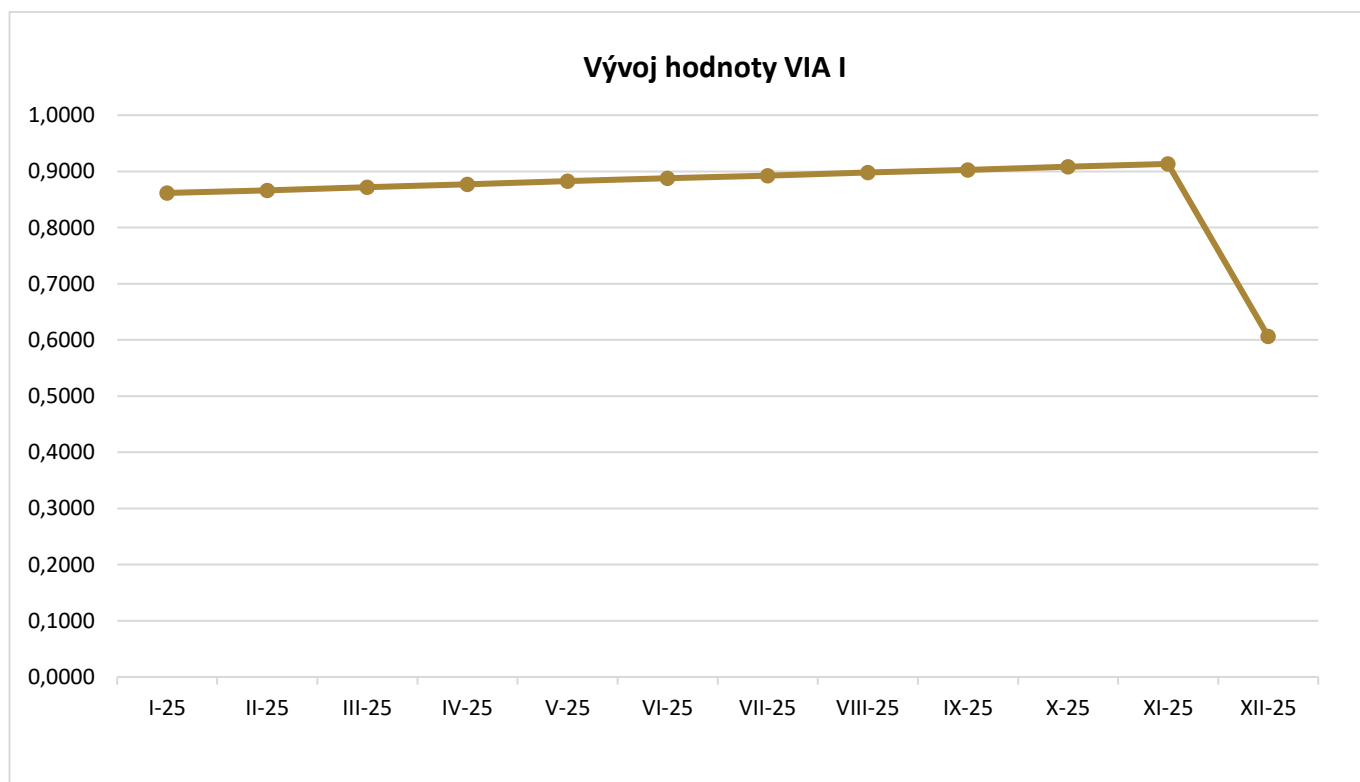
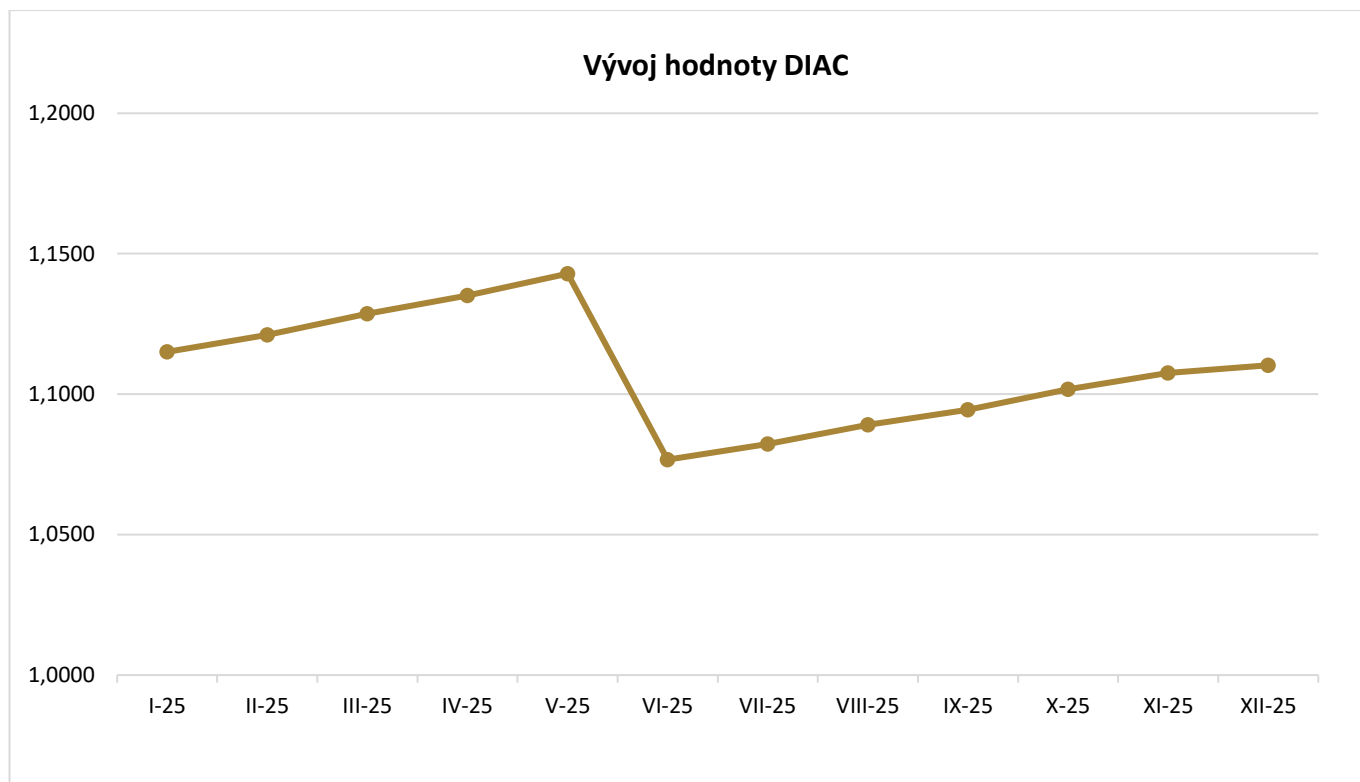
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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

3.7 Vývoj aktuální hodnoty investičních akcií v grafické podobě





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

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

3.9 Výhled na rok 2026

V následujícím roce bude Fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve Statutu Fondu.

3.10 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatné změně Statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

3.11 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu

Majetek Fondu je k 31. 12. 2025 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 37 314 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 780 618 tis. Kč, Účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 486 298 tis. Kč, Ostatní aktiva (kupní opce) ve výši 69 480 tis. Kč.

Identifikace majetku	Požizovací hodnota	Reálná hodnota
	k 31. 12. 2025	k 31. 12. 2025
	v tis. Kč	v tis. Kč
Peněžní prostředky na účtech	37 314	37 314
Ostatní aktiva (kupní opce)	0	69 480
Podíl City Life Olomouc s.r.o.	60 096	68 969
Podíl DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	56 895	39 235
Podíl DRFG RE Project 7 s.r.o.	349 282	378 094
Poskytnutý úvěr City Life Olomouc s.r.o.	227 180	227 180
Poskytnutý úvěr DRFG RE Project 7 s.r.o.	286 032	286 032
Poskytnutý úvěr PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	267 405	267 405

3.12 Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

3.13 Investiční strategie Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí a úvěrů dceřiných společností. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky. Fond investuje převážně do úvěrů a majetkových účastí, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s opatrným výhledem ekonomiky může dojít k dočasnému snížení reálné hodnoty v portfolio Fondu z důvodu přecenění vlastních společností. Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfolio. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Podkladové investice tohoto Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088.

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 portfolio. Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

3.14 Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

3.15 Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

V první polovině roku 2025 česká ekonomika pokračovala v oživení, přičemž růst byl tažen především spotřebou domácností. Ta byla podpořena solidním růstem reálných příjmů a zmírňováním restriktivního nastavení měnové politiky. Ve 2. čtvrtletí 2025 dosáhl meziroční růst HDP 2,7 %. Třetí a čtvrté čtvrtletí potvrdily dobrou kondici české ekonomiky, když růst hrubého domácího produktu dosáhl v meziročním srovnání 2,8 %, respektive 2,6 %. Nepotvrdily se tak stresové scénáře vyvolané potenciálním dopadem celních omezení uvalených americkou administrativou na zboží z Evropy. Pro rok 2026 makroekonomická prognóza Ministerstva financí z ledna 2026 očekává růst ekonomiky na úrovni 2,4 %, tedy o 0,2 p.b. vyšší ve srovnání s předchozí publikací, byť tyto hodnoty nereflakují případný dopad dlouhotrvajícího konfliktu mezi Íránem a USA.

Inflace se v první polovině roku 2025 pohybovala kolem hodnoty 2,8 %. Inflace za celý rok pak činí 2,5 % a nachází se tak v tolerančním pásmu ČNB. Stále ovšem panují signifikantní rozdíly mezi sektorem zboží, kde je inflace v některých měsících signifikantně pod inflačním cílem a sektorem služeb, kde naopak růst cen osciluje kolem 5% hodnoty. Pro rok 2026 očekává Ministerstvo financí ČR růst cenové hladiny blízko 2% inflačnímu cíli. Pro fungování fondu má inflace nepřímý význam, a to s ohledem na nastavení úrokových sazeb. Stabilní a nízká inflace vytváří příznivé prostředí pro naplňování investiční strategie fondu.

Z pohledu investiční strategie fondu je významný vývoj základních měnově politických sazeb a bezrizikových sazeb. Zatímco ty krátkodobé do jednoho roku v první polovině roku 2025 zaznamenaly pokles z úrovně 4 % na hodnoty přibližně o půl procentního bodu nižší, u bezrizikových sazeb delšího horizontu byla patrná významnější stabilita s lehkým nárůstem ve druhém pololetí, a to z hodnot blízkých 3,5 % směrem ke 4 %.

Solidní růst HDP ve spojitosti se stabilní a predikovatelnou cenovou hladinou vytváří příznivé prostředí pro rozvoj českých společností. Rizikovým faktorem ovlivňujícím maržovost napříč českým průmyslem pak zůstává napjatý trh práce a vysoká cenová dynamika. Vnější prostředí zůstává nadále vysoce dynamické a globální nejistota se může proplatit jak do koncových cen pro české spotřebitele a tím i zprostředkovaně do agregátní poptávky, tak skrze snížený odbyt českého exportu v zahraničí i do nabídkové strany a trhu práce.

3.16 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky.

3.17 Likvidita Fondu

Příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a ziskem z realizace developerských projektů. Výpadek těchto příjmů však není pro chod Fondu kritický, a to ani ve vyšším objemu. 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.

Dokončování jednotlivých investičních projektů je rozloženo v čase do následujících let, kdy má jejich rozprodej generovat podstatnou část hotovosti pro Fond. Likvidita majetku odpovídá investiční strategii i investorům doporučenému investičnímu horizontu.

Investiční strategie Fondu je spojena s kolísáním hodnoty aktiv v čase, ale Fond neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles tržní 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 neočekává 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 24 měsíců.

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

4 Textová část Výroční zprávy

4.1 Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií

Ke konci Účetního období ndržel Fond ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

4.2 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

Položka	tis. Kč
Administrace a obhospodařování	3 590
Audit	439
Depozitář	799
Údaje o dalších nákladech či daních	
Ostatní služby	2
Účetní služby a služby daňových poradců	362
Znalecké posudky	300
Správní a ostatní poplatky	139
Poradenství a konzultační služby	0
Právní a notářské služby	118
Ostatní správní náklady	8 450

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

4.3 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Na účet Fondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

4.4 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii

V účetním období byla k Dividendové třídě investičních akcií CZK (DIAC) vyplacena dividendy v celkové výši 1 633 118,00 Kč za rok 2025 k rozhodnému dni 13. 6. 2025.

4.5 Informace o likviditě, rizikovém 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 stanovených statutem Fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. 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 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.

Obhospodařovatel Fondu nevyužívá při obhospodařování Fondu pákového efektu.

4.6 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel při stanovení principů odměňování vychází z povahy, rozsahu a složitosti vykonávaných činností. Při stanovení zásad odměňování obhospodařovatel dle bodu 10. přílohy č. 1 vyhláška č. 244/2013 Sb. (Vyhláška o pravidlech) zohlednil svůj význam na trhu v daném segmentu, velikost své personální základny, organizační uspořádání, povahu, rozsah a složitost činností společnosti, zejm. pak počet obhospodařovaných investičních fondů, včetně podfondů SICAV, jakož i celkový objem majetku obhospodařovaných investičních fondů, a vyloučil plnou aplikaci bodů 8. a 9. cit. vyhlášky.

Cílem obhospodařovatele je sladit principy a postupy odměňování s efektivním řízením rizik, a to tím, že nemotivuje pracovníky k nadměrnému podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných investičních fondů. Tyto postupy a principy zamezují střetům zájmů a zaručí, že vyplacené odměny neomezí schopnost společnosti dostát svým závazkům a zvyšovat hodnotu majetku společnosti.

System odměňování je schvalován a pravidelně vyhodnocován představenstvem a dozorčí radou obhospodařovatele. Vzhledem k velikosti obhospodařovatele a jeho organizačnímu uspořádání není zřízen výbor pro odměňování.

Obhospodařovatel zohledňuje při odměňování osob zejména rizikový profil a kapitálovou přiměřenost společnosti. Obhospodařovatel řídí odměňování tak, aby byl systém odměňování dlouhodobě udržitelný a v souladu se sektorovou regulací

Žádný pracovníků nemá stanovenou výkonnostní (variabilní) složku odměny, pokud představenstvo nerozhodne jinak. Pokud představenstvo rozhodne o stanovení výkonnostní složky odměny, dodržuje při jejich stanovení a přiznávání zásady uvedené ve směrnici. Výkonnostní složka odměny je v takovém případě stanovena vždy jako nenároková a závislá na celkové finanční výkonnosti obhospodařovatele.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu:

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
Czech Development Fund SICAV, a.s.	2 716 123 Kč	0 Kč	16	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
Czech Development Fund SICAV, a.s.	486 671 Kč	3	2 229 452 Kč	13

4.7 Údaje o kontrolovaných osobách

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

4.8 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 žádné nabývací smlouvy.

4.9 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) Fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Jméno a příjmení	Ing. Juraj Černička, MBA
Další identifikační údaje	nar. 24. listopadu 1968
Výkon činnosti portfolio manažera	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Juraj Černička vystudoval Slovenskou technickou univerzitu a titul MBA získal v Rochester Institute of Technology. V minulosti v rámci své profesní kariéry působil mimo jiné ve společnostech LBBW Bank, Expandia a ING Bank, kde rozvíjel expertizu v oblasti finančních služeb, investic a strategického řízení, z toho 14 let jako člen představenstva s odpovědností za Treasury, korporátní bankovníctví a M&A.

4.10 Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře	celé účetní období

4.11 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

4.12 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

4.13 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

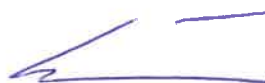
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

4.14 Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů

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

V Praze dne 30. dubna 2026



Czech Development Fund SICAV a.s.
EFEKTA investiční společnost a.s., člen představenstva
Ing. Juraj Černička, pověřený zmocněnec

5 Přílohy

Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Příloha č. 2 - Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 - Zpráva o vztazích



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s., se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, Brno („Společnost“) k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

30. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

Účetní závěrka

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za rok končící 31. 12. 2025

(v tis. Kč)

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 NID: 108 15 007
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

ROZVAHA

ke dni **31. 12. 2025**

(v tis. Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období
	Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
Aktiva celkem (Σ)	1 372 711	1 000	1 373 711	1 195 783
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	36 314	1 000	37 314	66 561
v tom: a) splatné na požádání	36 314	1 000	37 314	66 561
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	780 618	0	780 618	533 789
v tom: b) ostatní pohledávky	780 618	0	780 618	533 789
5 Dluhové cenné papíry (Σ)	0	0	0	40 326
v tom b) vydané ostatními osobami	0	0	0	40 326
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	486 298	0	486 298	555 104
11 Ostatní aktiva	69 480	0	69 480	0
13 Náklady a příjmy příštích období	1	0	1	3

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 NID: 108 15 007
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PASIVA	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozh. období
	Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
Pasiva celkem (Σ)	1 372 711	1 000	1 373 711	1 195 783
2 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	91 316	0	91 316	106 192
v tom: a) emitované cenné papíry	91 316	0	91 316	106 192
4 Ostatní pasiva	11 344	0	11 344	40 129
5 Výnosy a výdaje příštích období	3 313	0	3 313	2 422
6 Rezervy (Σ)	1 867	0	1 867	1 778
v tom: a) na daně	1 867	0	1 867	1 778
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) celkem	107 840	0	107 840	150 521
7 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 264 871	0	1 264 871	1 044 262
v tom: a) obdoba kapitálových fondů	1 168 337	0	1 168 337	977 232
b) obdoba oceňovacích rozdílů	-5 098	0	-5 098	-918
c) obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období	66 047	0	66 047	43 792
d) přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	35 585	0	35 585	24 156
9 Základní kapitál (Σ)	0	1 000	1 000	1 000
z toho: a) splacený základní kapitál	0	1 000	1 000	1 000
Vlastní kapitál (Σ)	0	1 000	1 000	1 000

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
NID: 108 15 007
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Podrozvahové položky ke dni 31.12.2025 (v tis. Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	1 373 711	1 195 783

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 NID: 108 15 007
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2025

(v tis. Kč)

	Od začátku do konce rozhodného období			Od začátku do konce minulého rozhodného období
	Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	62 242	0	62 242	51 180
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	1 354	0	1 354	4 367
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	7 863	0	7 863	8 723
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	7 863	0	7 863	8 723
4 Výnosy z poplatků a provizí	421	0	421	517
5 Náklady na poplatky a provize	31	0	31	378
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	-3 119	0	-3 119	-5 512
7 Ostatní provozní výnosy	0	0	0	38
8 Ostatní provozní náklady	0	0	0	12
9 Správní náklady (Σ)	14 199	0	14 199	11 176
b) ostatní správní náklady	14 199	0	14 199	11 176
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	37 451	0	37 451	25 934
23 Daň z příjmu	1 866	0	1 866	1 778
24 Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	35 585	0	35 585	24 156

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 NID: 108 15 007
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2025

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	1 000	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 000	0	0	0	0	0	1 000

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	1 000	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31. 12. 2025	1 000	0	0	0	0	0	1 000

Příloha účetní závěrky

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za rok končící 31. 12. 2025

(v tis. Kč)

Obsah

1	Obecné informace	2
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	4
3	Důležité účetní metody	5
4	Regulatorní požadavky	11
5	Změny účetních metod	12
6	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav	13
7	Přehled o změnách čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	14
8	Významné položky v rozvaze	15
9	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	21
10	Výnosy dle geografického členění	25
11	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	26
12	Informace o řízení rizik	27
13	Reálná hodnota	33
14	Transakce se spřízněnými osobami	41
15	Významné události po datu účetní závěrky	43

1 Obecné informace

Czech Development Fund SICAV, a.s. (dále jen „**Fond**“ nebo „**Společnost**“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Název Fondu	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO	108 15 007
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Právní forma	Akciová společnost
Den zápisu do obchodní rejstříku:	1. 5. 2021
Předmět podnikání	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 1. 5. 2021 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „**ČNB**“) podle § 597 písm. a) ZISIF. Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

1.1 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 11. 2024 EFEKTA investiční společnost a.s., IČO: 119 01 110 (dále také jako „**investiční společnost**“, „**obhospodařovatel**“ nebo „**administrátor**“).

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

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje portfolio manažér, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

1.2 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „**ČSOB**“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.3 Údaje o členech orgánů Společnosti

1.3.1 Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva:	EFEKTA investiční společnost a.s.
Den vzniku funkce:	1. 11. 2024
Den vzniku členství:	1. 11. 2024
Při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Juraj Černička

1.3.2 Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	Ing. Filip Emmer
Den vzniku funkce:	30. 10. 2024

1.3.3 V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku

V rozhodném období byly do obchodního rejstříku zapsány změny vyplývající ze změny názvu investiční společnosti z DRFG investiční společnost a.s. na EFEKTA investiční společnost a.s. Tato změna nabyla účinnosti již k 1. 12. 2024. V obchodním rejstříku Fondu však byly změny zapsány následovně:

- Vymazáno 7. 1. 2025 člen představenstva: DRFG investiční společnost a.s., IČ: 119 01 110, Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
- Vymazáno 7. 1. 2025 zastoupení při výkonu funkce: Ing. Juraj Černička
- Zapsáno 7. 1. 2025 člen představenstva: EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 119 01 110, Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
- Zapsáno 7. 1. 2025 zastoupení při výkonu funkce: Ing. Juraj Černička

1.3.3.1 Následné změny v obchodním rejstříku

Následné změny v obchodním rejstříku neproběhly.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce, kromě vykázání závazků za držiteli investičních akcií tak, jak je popsáno v kapitole 4.12.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále též „**účetní období**“). Pro srovnání jsou uvedeny údaje za předcházející účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem, není-li uvedeno jinak, jsou veškeré částky v této účetní závěrce uvedeny v tisících Kč.

3 Důležité účetní metody

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

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

3.1.1 Finanční aktiva

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

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

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

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

3.1.2 Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

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

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

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

3.2 Finanční aktiva

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

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

3.3 Peněžní prostředky

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

3.3.1 Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva jsou účtovány do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu. V aktuálním účetním období k žádné reklasifikaci finančních nástrojů nedošlo.

3.3.2 Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje je jako FVTPL.

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

3.4 Finanční závazky

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

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

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

3.4.1 Závazky z dluhových cenných papírů

Finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou měsíčně přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Úrokové náklady z dluhových cenných papírů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“, přecenění dle metody popsané výše je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.5 Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

Reálná hodnota Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním Fondem nebo zahraničním Fondem, který je uzavřeným investičním Fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v kapitole 13 Reálná hodnota.

3.6 Vzájemná zúčtování

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

3.7 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1 Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

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

Úrokové náklady z dluhových cenných papírů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“, přecenění dle metody popsané výše je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.7.2 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.8 Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.9 Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. 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 drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10 Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové účty

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami

jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.12 Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává zakladatelské a investiční akcie.

3.12.1 Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

3.12.2 Investiční akcie

Fond vydává 6 druhů investičních akcií – Prioritní investiční akcie CZK (PIAC) a EUR (PIAE), Výkonnostní investiční akcie I (VIA I), Výkonnostní investiční akcie II (VIA II) a Dividendové investiční akcie CZK (DIAC) a EUR (DIAE). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIAC byl přidělen ISIN: CZ0008046471, investičním akciím PIAE byl přidělen ISIN CZ0008050408. Investičním akciím VIA I byl přidělen ISIN CZ0008046489, investičním akciím VIA II byl přidělen ISIN 0008046497, investičním akciím DIAC byl přidělen ISIN CZ0008049095 a investičním akciím DIAE byl přidělen ISIN CZ0008050416.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie,
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky.

Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, a to na řádku 18. Z tohoto důvodu dochází k odchylce od uspořádání a označování položek rozvahy, jak je stanoveno ve vyhlášce č. 501/2002 Sb., o účetnictví pro finanční instituce (VoÚBFI).

Položka „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ ve výši 1 264 871 tis. Kč představuje fondový kapitál, který tvoří základ pro výpočet hodnoty investičních akcií. Tento fondový kapitál se skládá z části vykazané jako obdoba kapitálových fondů ve výši 1 168 337 tis. Kč, z části obdoba oceňovacích rozdílů ve výši -5 098 tis. Kč, z části obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období ve výši 66 047 tis. Kč a z přírůstku čistých aktiv po zdanění ve výši 35 585 tis. Kč. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK a nebo v EUR. Pokud má Fond Investiční akcie i v jiné měně, hodnota takových Investičních akcií v jiné měně je přepočítávána z korun českých do dané měny kurzy devizového trhu vyhlášených ČNB.

4 Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „**depozitář**“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 11. 2024.

5 Změny účetních metod

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

6 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav

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

7 Přehled změn ve struktuře čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

	2025	2024
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 229 286	1 020 106
V tom:		
Kapitálové fondy:	1 168 337	977 322
Emise investičních akcií	207 856	410 377
Odkup investičních akcií	-16 840	-6 722
Oceňovací rozdíly	-5 098	-918
Nerozdělený zisk nebo neuhrazené ztráty předchozích období	66 047	43 792
Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	35 585	24 156
Zůstatek k 31. 12.	1 264 871	1 044 262

8 Významné položky v rozvaze

8.1 Finanční nástroje

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

Rok 2025 (tis. Kč)					
Položka	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	37 314	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	780 618	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	486 298	0
Ostatní aktiva	0	0	0	69 480	0
Celkem finanční aktiva k 31. 12. 2025	0	0	0	1 373 710	0
Pasiva					
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	91 316	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 264 871	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	11 344
Celkem finanční pasiva k 31. 12. 2025	1 264 871	0	0	91 316	11 344

Rok 2024 (tis. Kč)					
Položka	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	Povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	66 561	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	533 789	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	40 326	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	555 104	0
Celkem finanční aktiva k 31. 12. 2024	0	0	0	1 195 780	0
Pasiva					
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	106 192	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 044 262	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	40 129
Celkem finanční pasiva k 31. 12. 2024	1 044 262	0	0	106 192	40 129

8.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2025	2024
Zůstatky na běžných účtech	37 314	66 561

Celkem k 31. prosinci	37 314	66 561
-----------------------	--------	--------

Zůstatky na bankovních účtech se skládají ze zůstatku z investiční části jmění fondu ve výši 36 314 tis. Kč a neinvestiční části fondu ve výši 1 000 tis. Kč. Investiční zůstatek je tvořen z účtu vedeného v CZK ve výši 34 049 tis. Kč a účtu vedeného v EUR ve výši 2 265 tis. Kč. Zůstatek z pohledávek za bankami není zajištěn.

8.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	780 618	533 789
Splatné od 1 roku do 5 let	652 948	533 789
Po splatnosti	127 670	0
Celkem k 31. prosinci	780 618	533 789

Fond ve sledovaném účetním období poskytl úvěry vůči nebankovním subjektům v celkové výši poskytnuté jistiny 710 626 tis. CZK s naběhlým úrokem ve výši 69 992 tis. CZK (rok 2024: jistina ve výši 469 113 tis. CZK s naběhlým úrokem 64 676 tis. CZK úroky). Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti, vyjma 2 úvěrů společnosti City Life Olomouc s.r.o. ve výši 127 670 tis. CZK, která jsou splatné do 31.12.2025.

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

8.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
22. 12. 2022	City Life Olomouc s.r.o.	70 %	60 096	8 873	68 969
30. 8. 2023	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	100 %	56 895	-17 660	39 235
26. 6. 2024	DRFG RE Project 7 s.r.o.	90 %	349 282	28 812	378 094

Fond ve sledovém období prodal Green Mladá Boleslav s.r.o. mimo Fond.

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
24. 8. 2022	Green Mladá Boleslav s.r.o.	85 %	56 600	-56 600	0
22. 12. 2022	City Life Olomouc s.r.o.	70 %	60 096	55 340	115 436
30. 8. 2023	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	100 %	56 395	-6 771	49 624
26. 6. 2024	DRFG RE Project 7 s.r.o.	90 %	349 282	40 762	390 044

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

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

8.4.1 Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	249 553	0
Pořízení	349 282	0
Prodej	-75 146	0

Z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	31 415	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	555 104	0
Pořízení	0	0
Prodej	-56 600	0
Z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	500	0
Zisk/ztráta z přecenění	56 774	0
Přesun opce	-69 480	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	486 298	0

8.5 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025	2024
Náklady a příjmy příštích období	1	3
Celkem k 31. prosinci	1	3

8.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	2025	2024
Ostatní aktiva	69 480	0
Celkem k 31. prosinci	69 480	0

Hodnota ostatních aktiv ke konci sledovaného období činí 69 480 tis. Kč, částka je tvořena odhadem reálné hodnoty opce vychází z ocenění opce provedeného expertní zprávou.

8.7 Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2025	2024
Emitované dluhové cenné papíry	91 316	106 192
Celkem k 31. prosinci	91 316	106 192

Hodnota závazků z dluhových cenných papírů ke konci sledovaného období činí 91 316 tis. Kč (jistina 86 865 tis. Kč, naběhlé úroky 3 505 tis. Kč a oceňovací rozdíl na reálnou hodnotu ve výši 946 tis. Kč). Dluhové cenné papíry jsou před svou splatností.

Hodnota závazků z dluhových cenných papírů ke konci předchozího sledovaného období činí 106 192 tis. Kč (jistina 99 427 tis. Kč, naběhlé úroky 4 015 tis. Kč a oceňovací rozdíl na reálnou hodnotu ve výši 2 750 tis. Kč).

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

8.7.1 Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	103 442	103 442
Přecenění na reálnou hodnotu k začátku období	2 750	3 377
Transakce za sledované období		
Přírůstky	0	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-1 804	-627
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-1 804	-627
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	90 370	103 442

Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12.	946	2 750
Z toho: ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	946	2 750
Reálná hodnota závazku k 31. 12.	91 316	106 192

8.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	2025	2024
Závazky vůči dodavatelům	18	99
Závazky vůči akcionářům	10 864	38 464
Dohadné položky pasivní	812	930
Ostatní závazky	-1 700	-1 096
Závazky z výplaty úroků z dluhopisů	1 350	1 732
Celkem k 31. prosinci	11 344	40 129

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohad na audit ve výši 190 tis. Kč (430 tis. Kč), dohad na administraci 186 tis. Kč (147 tis. Kč), a jiné dohady ve výši 437 tis. Kč (353 tis. Kč), závazky vůči akcionářům, podílníkům tvoří úpisy investorů, které ke konci účetní závěrky nebyly emitovány ve výši 10 864 tis. Kč (38 464 tis. Kč) a závazek z výplaty úroků z dluhopisů je ve výši 1 350 tis. Kč (1 733 tis. Kč).

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

8.8.1 Vývoj hodnoty Ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2025	2024
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	40 129	115 122
Reálná hodnota k začátku období	40 129	115 122
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	11 344	40 129
Reálná hodnota závazku k 31. 12.	11 344	40 129

8.9 Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2025	2024
Rezerva na daně	1 867	1 778
Celkem k 31. prosinci	7	1 778

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 31. 12. 2024	0	1 778	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	88	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	0	1 867	0	0	0

8.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv jsou obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozděleného výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění.

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

8.10.1 Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 1 168 337 tis. Kč.

Ks	2025	2024
Počet investičních akcií VIA I na začátku období	79 321 302	35 130 144
Počet vydaných investičních akcií VIA I v období	67 268 294	44 191 158
Počet odkoupených investičních akcií VIA I v období	0	0
Počet investičních akcií VIA I k 31. 12.	146 589 596	79 321 302
Počet investičních akcií PIAC na začátku období	724 457 960	470 213 406
Počet vydaných investičních akcií PIAC v období	88 554 995	260 122 472
Počet odkoupených investičních akcií PIAC v období	14 801 090	5 877 918
Počet investičních akcií PIAC k 31. 12.	798 211 865	724 457 960
Počet investičních akcií PIAE na začátku období	1 035 597	656 288
Počet vydaných investičních akcií PIAE v období	490 467	379 309
Počet odkoupených investičních akcií PIAE v období	0	0
Počet investičních akcií PIAE k 31. 12.	1 526 064	1 035 597
Počet investičních akcií DIAC na začátku období	14 805 782	2 000 000
Počet vydaných investičních akcií DIAC v období	16 230 316	12 805 782
Počet odkoupených investičních akcií DIAC v období	0	0
Počet investičních akcií DIAC k 31. 12.	31 036 098	14 805 782

V tabulce nejsou zahrnuty třídy investičních akcií DIAE – Dividendové investiční akcie EUR a VIA II – Výkonnostní investiční akcie II, neboť k 31. 12. 2024 i 2025 neproběhl úpis těchto tříd investičních akcií.

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. 12. 2025: PIAC: 1,3748 Kč, PIAE: 1,1930 EUR, DIAC: 1,1103 Kč, VIA I: 0,6061 Kč.

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

8.10.2 Obdobá oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. 1. 2025	0	-918	0	0	0
Snížení	0	4 180	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	0	-5 098	0	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena dohadnou položkou na nevydané cenné papíry.

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

8.10.3 Obdobá nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2025	2024
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k začátku období	43 792	28 749
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	22 255	15 043
Celkem k 31. prosinci	66 047	43 792

Fond v běžném účetním období končícím 31. 12. 2025 dosáhl kladného přírůstku čistých aktiv ve výši 35 585 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek Fondu za Účetní období převést na účet Obdobá nerozdělených zisků Fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2024 byl ve výši 24 156 tis. Kč převeden na Obdobu nerozdělených zisků z minulých účetních let v rámci položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií za dané období ve výši 22 255 tis. Kč.

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

8.11 Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 000 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 1 000 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě se jmenovitou hodnotou všech zakladatelských akcií ve výši 1 000 000 Kč. Jedná se o položku vztahující se k neinvestiční části jmění fondu.

9 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

9.1 Finanční nástroje

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

Rok 2025 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	62 242	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	58 577	0
Ztráta z převodu účasti	0	0	0	-56 600	0
Náklady z devizových operací	0	0	0	-6 303	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	57 916	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-7 863	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-31	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	70	0
Výnosy z devizových operací	0	0	0	-1 275	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-9 099	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	48 817	0

Rok 2024 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do zůstatku úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	51 180	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	34 973	0
Ztráta z převodu účasti	0	0	0	-40 784	0
Náklady z devizových operací	0	0	0	-328	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	45 041	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-8 723	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-378	0
Zisk nebo ztráta z přecenění dluhopisů	0	0	0	627	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-8 474	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	36 567	0

9.2 Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků	62 242	51 180
z toho: z úvěrů a zápůjček	60 189	45 404
z toho: z dluhových cenných papírů	1 354	4 367
Ostatní	699	1 409
Náklady na úroky	-7 863	-8 723
z toho: z dluhových cenných papírů	-7 863	-8 723
Čistý úrokový výnos celkem	54 378	42 457

Ostatní výnosy z úroků představují úroky z běžných účtů.

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

9.3 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Náklady na poplatky a provize		
za zprostředkovatelkou činnost	0	-332
Ostatní	-31	-46
Celkem	-31	-378

Ostatní náklady tvoří bankovní poplatky ve výši 16 tis. Kč (17 tis. Kč), náklady na správu a uschovu cenných papírů ve výši 13 tis. Kč (28 tis. Kč) a náklady na poplatky a provize ve výši 1 tis. Kč (1 tis. Kč).

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

9.4 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	56 773	34 973
Zisk/ztráta z přecenění dluhových finančních nástrojů na reálnou hodnotou	1 734	627
Ztráta z převodu účasti	-56 600	-40 784
Náklady z devizových operací	-5 026	-328
Celkem	-3 119	-5 512

Fond ve sledovaném období vykazuje nerealizované přecenění obchodních podílů na reálnou hodnotu dle expertní zprávy a dluhových finančních nástrojů, včetně nákladů z devizových operací, v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Ztráta z převodu účasti ve výši 56 600 tis. Kč se vztahuje k pořizovací ceně podílu ve společnosti Green Mladá Boleslav, s.r.o., který byl v průběhu roku 2025 prodán mimo Fond.

Náklady z devizových operací ve výši -5 026 tis. Kč za rok 2025 a -327 tis. Kč za rok 2024 byly pro účely prezentace reklasifikovány do této položky.

Nerealizované přecenění dluhopisů bylo ve výši 1 734 tis. Kč za rok 2025 (2024: 627 tis. Kč)

Celkový výsledek z finančních operací tak činí -3 119 tis. Kč za rok 2025 (2024: -5 512 tis. Kč).

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	-4 326	0
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-112	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-6 191	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	173	0
Pohledávky z dluhových cenných papírů	1 804	0
Finanční pasiva	-1 345	0
Závazky z dluhových cenných papírů	70	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-1 275	0
Celkem	3 119	0

9.5 Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	439	467
- náklady na povinný audit účetní závěrky	439	467
Právní a notářské služby	118	351
Administrace a obhospodařování	3 590	3 861
Služby depozitáře	799	799
Ostatní služby	2	3
Ostatní správní náklady	8 589	5 121
Daňové poradenství	0	0
Správní nedaňové	0	0
Znalecké posudky	300	475
Účetní služby a služby daňových poradců	362	99
Celkem	14 199	11 176

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

9.6 Rezerva na daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	37 451	25 934
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	111 269	132 415
Daňově neodčitatelné náklady	111 152	142 035
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	37 334	35 554
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	37 334	35 554
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 866	1 778

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

9.7 Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond nevykazoval k 31. 12. 2025 ani 31. 12. 2024 odložený daňový závazek ani odloženou daňovou pohledávku. Fond z důvodu opatrnosti neúčtuje o odložené dani.

10 Výnosy dle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

Rok 2025 tis. Kč	Tuzemsko	EU (bez tuzemska)	Zbytek světa
Výnosy z úroků a podobné výnosy	46 035	16 207	0
Celkem	46 035	16 207	0

Rok 2024 tis. Kč	Tuzemsko	EU (bez tuzemska)	Zbytek světa
Výnosy z úroků a podobné výnosy	51 180	0	0
Celkem	51 180	0	0

11 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	1 373 777	1 195 783
Celkem	1 373 777	1 195 783

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

12 Informace o řízení rizik

12.1 Řízení rizik

Řízení rizik je prováděno managementem investiční společnosti na základě směrnice o řízení rizik.

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. 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, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Limit pákového efektu vypočítávaný závazkovou metodou je stanoven na 500 % fondového kapitálu Fondu. Investiční společnost může při obhospodařování majetku Fondu přijímat úvěry nebo zápůjčky se splatností do 20 let za standardních podmínek.

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

12.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Rok 2025 (tis. Kč)	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	37 314	2,72 %
Běžné účty		Celkem	37 314	2,72 %
Obchodní podíly	tržní	DRFG RE Project 7 s.r.o.	378 094	27,52 %
Obchodní podíly	tržní	City Life Olomouc s.r.o.	68 969	5,02 %
Obchodní podíly	tržní	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	39 235	2,86 %
Obchodní podíly		Celkem	486 298	35,40 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	City Life Olomouc s.r.o.	227 180	16,54 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	DRFG RE Project 7 s.r.o. .	286 032	20,82 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	PDC industrial	267 406	19,47 %
Úvěry a zápůjčky		Celkem	780 618	56,83 %
Ostatní aktiva (kupní opce)	tržní, kreditní	DRFG Real Estate s.r.o.	69 480	5,06 %
Celkem k 31. 12. 2025			1 373 710	100,00 %

Rok 2024 (tis. Kč)	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	66 561	5,57 %
Běžné účty		Celkem	66 561	5,57 %
Obchodní podíly	tržní	City Life Olomouc s.r.o.	115 436	9,65 %
Obchodní podíly	tržní	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	49 624	4,15 %
Obchodní podíly	tržní	DRFG RE Project 7 s.r.o.	390 044	32,62 %
Obchodní podíly	tržní	Green Mladá Boleslav	0	0,00 %
Obchodní podíly		Celkem	555 104	46,42 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	DRFG RE Project 7 s.r.o.	87 290	7,30 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	Green Mladá Boleslav s.r.o.	248 215	20,76 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	City Life Olomouc s.r.o.	198 284	16,58 %
Úvěry a zápůjčky		Celkem	533 789	44,64 %
Dluhové cenné papíry	kreditní, úrokové	DRFG Real Estate s.r.o.	40 326	3,37 %
Dluhové cenné papíry		Celkem	40 326	3,37 %
Náklady a příjmy příštích období	kreditní		3	0,00 %
Celkem k 31. 12. 2024			1 195 783	100,00 %

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

12.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

Hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na trhu klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost Fondu tedy nezaručuje srovnatelnou či vyšší výkonnost v budoucím období. Hodnota investiční akcie klesá či stoupá v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti se změnami jeho složení.

V závislosti na zvolené investiční strategii mezi hlavní rizika investování do Fondu patří zejména:

- **riziko nedostatečné likvidity** (stupeň vystavení Fondu riziku: střední), které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostat finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, včetně rizika, že majetkovou hodnotu v majetku Fondu nebude možné prodat nebo kompenzovat s omezenými náklady a v přiměřeně krátké době, a že tím tudíž bude ohrožena schopnost Fondu odkupovat investiční akcie vydávané Fondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování investičních akcií vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, a to na dobu až 3 měsíců;

Zbývající splatnost finančních aktiv Fondu (v tis. Kč):

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Po splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	37 314	-	-	-	-	-	37 314
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	21 160	-	631 488	-	-	127 970	780 618
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	486 298	-	486 298
Ostatní aktiva (kupní opce)					69 480		69 480
Celkem k 31. 12. 2025	58 474	-	631 488	-	555 778	127 970	1 373 710

Detailnější komentář k uvedeným pohledávkám po splatnosti je uvedený v kapitole Pohledávky za nebankovními subjekty

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Po splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	66 561	-	-	-	-	-	66 561
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	-	-	533 789	-	-	-	533 789
Dluhové cenné papíry	-	40 326	-	-	-	-	40 326
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	555 104	-	555 104
Celkem k 31. 12. 2024	66 561	40 326	533 789	-	555 104	-	1 195 780

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

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	-	90 009	1 307	-	91 316
Ostatní závazky, z toho:	15 731	627			16 358
Závazky z obchodního styku	18	-	-	-	-
Závazky z výplaty úroků DLP	1 350	-	-	-	-
Dohadné položky pasivní	186	627	-	-	-
Závazky vůči akcionářům	10 864	-	-	-	-
Výdaje příštích období	3 313	-	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	1 264 871	1 264 871
Celkem k 31. 12. 2025	15 731	90 636	1 307	1 264 871	1 371 918

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	-	-	106 192	-	106 192
Ostatní závazky, z toho:	42 865	783			43 648
Závazky z obchodního styku	99	-	-	-	-
Závazky z výplaty úroků DLP	1 733	-	-	-	-
Dohadné položky pasivní	147	783	-	-	-
Závazky vůči akcionářům	38 464	-	-	-	-
Výdaje příštích období	2 422	-	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	1 044 262	1 044 262
Celkem k 31. 12. 2024	42 865	783	106 192	1 044 261	1 194 101

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií, jsou zařazeny se splatností nad 5 let, a to zejména z důvodu existence výstupního poplatku v případě, že investor požádá o odkup dříve než po 5 letech od úpisu odkupovaných investičních akcií.

Gap analýza (v tis. Kč):

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Po splatnosti
Aktiva	58 475	-	747 491	-	555 778	127 970
Závazky	15 731	90 636	1 307	1 264 871	-	-
Celkem k 31. 12. 2025	42 744	-90 636	746 184	-1 264 871	555 778	127 970
Kumulativní gap k 31.12.2025	42 744	-47 892	698 292	-566 579	-10 801	117 169

Fond sleduje nesoulad splatností aktiv a závazků s cílem řídit riziko likvidity a úrokové riziko. Gap v jednotlivých časových pásmech vyjadřuje rozdíl mezi aktivy a závazky se splatností v daném období, kumulativní Gap pak ukazuje souhrnný nesoulad do daného časového horizontu. Fond udržuje nesoulad na úrovni, která neohrožuje jeho schopnost plnit závazky vůči investorům.

Likvidita je zajištěna držením finančních prostředků na účtu Fondu a výnosy z poskytnuté zápůjčky a úvěru ovládané společností. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech činí 500 tis. Kč. Tento limit je k uvedenému datu splněn.

- **tržní riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) je riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových sazeb a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty majetkových hodnot v majetku Fondu nebo kapitálových obchodních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu;

Fond má k 31. 12. 2025 majetkové podíly ve 3 společnostech. Za účelem vyhodnocení tržního rizika defaultu byl sestaven stress test s ohledem na míru snížení tržní hodnoty jednotlivých majetkových podílů.

Riziko propadu tržní hodnoty majetkové účasti je zobrazeno v následující tabulce:

Rok 2025 tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Snížení tržní hodnoty majetkových podílů	-	10,00 %	25,00 %	50,00 %
City Life Olomouc s.r.o.	68 969	62 072	51 727	34 385
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	39 235	35 312	29 426	19 618
DRFG RE Project 7 s.r.o.	378 094	340 285	283 571	189 047
Celkem k 31.12.2025	555 778	500 200	416 834	277 889

Rok 2024 tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Snížení tržní hodnoty majetkových podílů	-	10,00 %	25,00 %	50,00 %
City Life Olomouc s.r.o.	115 436	103 892	86 577	57 718
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	49 624	44 662	37 218	24 812
DRFG RE Project 7 s.r.o.	390 044	351 040	292 533	195 022
Green Mladá Boleslav	0	0	0	0
Celkem k 31.12.2024	555 104	499 594	416 328	277 552

- **měnové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota investiční akcie vydané Fondem k Fondu se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota) a v eurech. Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Rok 2025 tis. Kč	v CZK	v EUR	v PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	35 049	2 265	-	37 314
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	513 213	185 354	82 051	780 618
Účasti s rozhodujícím vlivem	486 298	-	-	486 298
Ostatní aktiva (kupní opce)	69 480			69 480
Celkem k 31. 12. 2025	1 104 040	187 619	82 051	1 373 710

Rok 2024 tis. Kč	v CZK	v EUR	v PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	63 357	3 204	-	66 561
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	533 789	-	-	533 789
Dluhové cenné papíry	40 326	-	-	40 326
Účasti s rozhodujícím vlivem	555 104	-	-	555 104
Celkem k 31. 12. 2024	1 192 576	3 204	0	1 195 780

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Rok 2025 tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	91 316	-	91 316
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 225 555	39 316	1 264 871
Celkem k 31. 12. 2025	1 356 187	39 316	1 356 187
Rok 2024 tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	106 192	-	106 192
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 017 509	26 753	1 044 262
Celkem k 31. 12. 2024	1 150 454	-	1 150 454

- **úrokové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké). Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Po splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	37 314	-	-	-	-	-	37 314
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	21 160	-	631 488	-	-	127 970	780 618
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	486 298	-	486 298
Ostatní aktiva	-	-	-	-	69 480	-	69 480
Celkem k 31. 12. 2025	58 475	-	631 488	-	555 778	127 970	1 373 710

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	-	90 009	1 307	-	-	91 316
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	1 264 871	-	1 264 871
Celkem k 31. 12. 2025	-	90 009	1 307	1 264 871	-	1 356 187

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	66 561	-	-	-	-	66 561
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	-	-	533 789	-	-	533 789
Dluhové cenné papíry	-	40 326	-	-	-	40 326
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	555 104	555 104
Celkem k 31. 12. 2024	66 561	40 326	533 789	-	555 104	1 195 780

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	-	-	106 192	-	-	106 192
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	1 044 262	-	1 044 262
Celkem k 31. 12. 2024	-	-	106 192	1 044 262	-	1 150 454

- **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké) spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu;

Úvěrové riziko spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu. Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu.

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

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

Fond má k 31. 12. 2025 celkem 9 pohledávek za 3 nebankovními subjekty. Za účelem vyhodnocení rizika defaultu byl sestaven stress test s ohledem na míru nedobytnosti pohledávky a s ohledem na pravděpodobnost defaultu protistrany.

Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry, zápůjčky)	Aktuální	Nepříznivý	Negativní	Kritický	Katastrofický
Míra nedobytnosti pohledávky		2,50 %	5,00 %	15,00 %	40,00 %
Pravděpodobnost selhání pohledávky		5,00 %	10,00 %	25,00 %	50,00 %
City Life Olomouc s.r.o.	227 180	226 896	226 045	218 661	181 744
DRFG RE Project 7 s.r.o.	286 032	285 675	284 602	275 306	228 826
PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	267 406	267 072	266 069	257 378	213 925
Celkem k 31. 12. 2025	780 618	779 643	776 716	751 345	624 495

Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry, zápůjčky)	Aktuální	Nepříznivý	Negativní	Kritický	Katastrofický
Míra nedobytnosti pohledávky		2,50 %	5,00 %	15,00 %	40,00 %
Pravděpodobnost selhání pohledávky		5,00 %	10,00 %	25,00 %	50,00 %
Green Mladá Boleslav s.r.o.	248 215	247 905	246 974	238 907	198 572
City Life Olomouc s.r.o.	198 284	198 000	197 257	190 814	158 598
DRFG RE Project 7 s.r.o.	87 290	87 181	86 853	84 016	69 832
Celkem k 31. 12. 2024	533 753	533 086	531 084	513 737	427 002

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	607 126	45 522	-	37 314	-	689 962
Po splatnosti	103 500	24 470	-	-	-	127 970
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2025	710 626	69 992	-	37 314	-	817 932

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	469 113	64 676	-	66 561	-	600 350
Po splatnosti	-	-	-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2024	469 113	64 676	-	66 561	-	600 350

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti. Detailní informace jsou uvedeny v kapitole: Pohledávky za nebankovními subjekty.

Investiční společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do Fondu s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Fondu. Tyto rizika jsou uvedena ve statutu Fondu a v případě výskytu významných incidentů o tom informuje i ve výroční zprávě.

13 Reálná hodnota

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

13.1 Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

13.2 Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.3 Citlivost měření reálné hodnoty

Rok 2025 tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité nepozorovatelné vstupy	Rozsah vstupů (vážený průměr)	Přiměřená změna	Citlivost měření reálné hodnoty
Pohledávky za nebankovními subjekty	780 618					
Green Mladá Boleslav s.r.o.	227 180	Metoda DCF	Diskontní míra	7,13%	+0,5 %	-498; +504
City Life Olomouc s.r.o.	286 032	Metoda DCF	Diskontní míra	8,41%	+0,5 %	-5 217; +5 339
DRFG RE Project 7 s.r.o.	267 405	Metoda DCF	Diskontní míra	7,93%	+0,5 %	-4 899; +5 014
Ostatní aktiva - Opce	69 480					

City Life Olomouc Gamma s.r.o.	69 480	Metoda DCF	Diskontní míra	18,05%	+ -1 %	-2 406; +2 489
Účasti s rozhodujícím vlivem	486 298					
City Life Olomouc s.r.o.	68 969	Metoda DCF	Diskontní míra	16,60%	+ -1 %	-1 871; +1 928
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	39 235	Metoda DCF	Diskontní míra	8,41%	+ -1 %	-249; +252
DRFG RE Project 7 s.r.o.	378 094	Metoda DCF	Diskontní míra	11,10%	+ -1 %	-13 329; +13 591
Závazky vůči nebankovním subjektům	91 316					
Dluhopisy emitované DLP I.22	26 462	Metoda DCF	Diskontní míra	7,38%	+ -0,5 %	-51; +52
Dluhopisy emitované DLP II.22	23 453	Metoda DCF	Diskontní míra	6,19%	+ -0,5 %	-65; +66
Dluhopisy emitované DLP III.22	5 216	Metoda DCF	Diskontní míra	6,78%	+ -0,5 %	-16; +16
Dluhopisy emitované DLP IV.22	15 248	Metoda DCF	Diskontní míra	7,05%	+ -0,5 %	-71; +71
Dluhopisy emitované DLP I.23	20 938	Metoda DCF	Diskontní míra	7,57%	+ -0,5 %	-113; +114

Rok 2024 tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité nepozorovatelné vstupy	Rozsah vstupů (vážený průměr)	Přiměřená změna	Citlivost měření reálné hodnoty
Pohledávky za nebankovními subjekty	533 789					
Green Mladá Boleslav s.r.o.	248 215	Metoda DCF	Diskontní míra	9,39%	+ -0,5 %	-3 930; +4 011
City Life Olomouc s.r.o.	198 284	Metoda DCF	Diskontní míra	6,87%	+ -0,5 %	-3 041; +3 104
DRFG RE Project 7 s.r.o.	87 290	Metoda DCF	Diskontní míra	8,08%	+ -0,5 %	-2 384; +2 463
Dluhové cenné papíry	40 326					
DRFG Real Estate s.r.o.	40 326	Metoda DCF	Diskontní míra	8,72%	+ -0,5 %	-69; +70
Účasti s rozhodujícím vlivem	555 104					
Green Mladá Boleslav s.r.o.	0	Metoda DCF	Diskontní míra	11,18%	+ -1 %	0; +0
City Life Olomouc s.r.o.	115 436	Metoda DCF	Diskontní míra	18,29%	+ -1 %	-5 180; +5 477
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	49 624	Metoda DCF	Diskontní míra	10,92%	+ -1 %	-704; +721
DRFG RE Project 7 s.r.o.	390 044	Metoda DCF	Diskontní míra	12,47%	+ -1 %	-21 847; +22 688
Závazky vůči nebankovním subjektům	106 192					
Dluhopisy emitované DLP I.22	26 823	Metoda DCF	Diskontní míra	7,38%	+ -0,5 %	-166; +168
Dluhopisy emitované DLP II.22	23 825	Metoda DCF	Diskontní míra	6,19%	+ -0,5 %	-169; +171
Dluhopisy emitované DLP III.22	5 317	Metoda DCF	Diskontní míra	6,78%	+ -0,5 %	-39; +40
Dluhopisy emitované DLP IV.22	20 708	Metoda DCF	Diskontní míra	7,05%	+ -0,5 %	-184; +187
Dluhopisy emitované DLP I.23	29 518	Metoda DCF	Diskontní míra	7,57%	+ -0,5 %	-274; +279

13.4 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	37 314	0	37 314
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	780 618	780 618
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	486 298	486 298
Ostatní aktiva	0	0	69 480	69 480
Celkem k 31. prosinci 2025	0	37 314	1 336 396	1 373 710
Závazky				
Ostatní pasiva	0	11 344	0	11 344
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	91 316	91 316
Celkem k 31. prosinci 2025	0	11 344	91 316	102 660

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	66 561	0	66 561
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	533 789	533 789
Dluhové cenné papíry	0	0	40 326	40 326
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	555 104	555 104
Celkem k 31. prosinci 2024	0	66 561	1 129 219	1 195 780
Závazky				
Ostatní pasiva	0	40 129	0	40 129
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	106 192	106 192
Celkem k 31. prosinci 2024	0	40 129	106 192	146 321

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň se považuje úroveň 1, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

13.4.1 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 účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.2 Pohledávky za nebankovní subjekty

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 účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Účetní hodnota těchto podílů byla stanovena na základě znaleckých posudků s využitím metody diskontovaných peněžních toků. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.4 Ostatní aktiva

Odhad reálné hodnoty opce vychází z ocenění opce provedené expertní zprávou, kde je pro účely výpočtu hodnot zohledněna časová reálná hodnota opčního práva, na základě kterého může držitel opce v případě její realizace nabýt za předem smluvených podmínek podíl v obchodní společnosti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.5 Ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.6 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který je oceňován na základě odkupní hodnoty, odpovídající naběhlé hodnotě. Tato hodnota je současně považována za nejlepší aproximaci reálné hodnoty a je zařazena do úrovně 2.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

13.4.7 Závazky z dluhových cenných papírů

Závazky z dluhových cenných papírů jsou oceňovány reálnou hodnotou. Vzhledem k tomu, že pro tyto nástroje neexistuje aktivní trh a ocenění je založeno na oceňovacích modelech využívajících významné nepozorovatelné vstupy, jsou tyto závazky klasifikovány v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota je stanovena zejména na základě diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž klíčovými vstupy jsou zejména odhadované diskontní sazby, úvěrové riziko emitenta a další faktory specifické pro daný nástroj. Tyto vstupy nejsou přímo pozorovatelné na trhu.

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným jiným přesunům mezi úrovněmi.

13.5 Techniky oceňování a vstupní veličiny

13.5.1 Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

13.5.1.1 Majetkové metody

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

13.5.1.2 Technika ocenění tržní komparace

Porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

13.5.1.3 Ocenění výnosovým způsobem

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za nebankovními subjekty	780 618	Metoda DCF	ARAD
Ostatní aktiva	69 480	Metoda DCF	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	486 298	Metoda DCF	Finanční výkazy, Diskontní míra z databáze Damodaram, Cost of Capital, Bloomberg
Závazky			
Závazky z dluhových cenných papírů	91 316	Metoda DCF	PRIBOR, IRS CZ

13.6 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.6.1 Ocenění nemovitostí

13.6.1.1 Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

13.6.1.2 Porovnávací přístup

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.6.2 Ocenění obchodních podílů a akcií

13.6.2.1 Výnosovým způsobem

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

13.6.2.2 Substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě.

13.6.2.3 Nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

13.6.2.4 Likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

13.6.3 Oceňování čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který není oceňován reálnou hodnotou, nýbrž hodnotou odkupní, která představuje naběhlou hodnotu. Tato hodnota je zároveň nejlepší aproximací reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

13.6.4 Ocenění cenných papírů

13.6.4.1 Výnosovým způsobem

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

13.6.5 Ocenění poskytnutých úvěrů

13.6.5.1 Výnosovým způsobem

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

13.6.6 Ocenění emitovaných dluhových cenných papírů

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravené o přímé náklady emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

13.6.7 Ocenění přijatých úvěrů

Výnosovým způsobem

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

13.6.8 Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot

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

Rok 2025

tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Reálná hodnota k 31. 12.
Aktiva								
Pohledávky za nebankovními subjekty – úroveň 3	533 789	0	0	519 946	0	0	-273 117	780 618
Dluhové cenné papíry – úroveň 3	40 326	-70	0	1 354	0	0	-41 610	0
Ostatní aktiva (kupní opce) – úroveň 3	0	0	0	69 480				69 480
Účasti s rozhodujícím vlivem – úroveň 3	486 298	56 774	0	500	-56 600	0	0	486 298
Celkem aktiva k 31. 12. 2025	1 129 219	56 704	0	591 280	-56 600	0	-314 727	1 336 396
Závazky								
Závazky z dluhových cenných papírů – úroveň 3	106 192	-2 324	0	0	-12 562	0	0	91 316
Celkem závazky k 31. 12. 2025	106 192	-2 324	0	0	-12 562	0	0	91 316

Rok 2024

tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12.
Aktiva									
Pohledávky za nebankovními subjekty – úroveň 3	464 150	0	0	155 875	0	0	-86 236	0	533 789
Dluhové cenné papíry – úroveň 3	67 802	0	0	320 779	0	0	-348 255	0	40 326
Účasti s rozhodujícím vlivem – úroveň 3	249 553	31 415	0	349 282	-75 146	0	0	0	555 104
Celkem aktiva k 31. 12. 2024	781 505	31 415	0	825 936	-75 146	0	-434 491	0	1 129 219
Závazky									
Závazky z dluhových cenných papírů – úroveň 2	106 819	-627	0	0	0	0	0	-106 192	0
Závazky z dluhových cenných papírů – úroveň 3	0	0	0	0	0	0	0	106 192	106 192
Celkem závazky k 31. 12. 2024	106 819	-627	0	0	0	0	0	0	106 192

14 Transakce se spřízněnými osobami

14.1 Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	City Life Olomouc s.r.o.	Jméno/Název ovládající osoby:	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládnání:	70 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Správa majetku. Pronájem nebytových prostor.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	20 000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000 Kč

Jméno/Název ovládající osoby:	DRFG RE Project 7 s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládnání:	90 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	20 000 Kč

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Konečný stav
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty	533 789	780 618
z toho: naběhlé úroky	64 676	69 992
Celkem aktiva k 31. prosinci	533 789	780 618

14.2 Osoby ovládající

Osoby ovládající

Název:	DRFG Investment Group a.s.
IČO:	199 77 255
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládání:	Jediný držitel zakladatelských akcií Ovládané osoby

Ve sledovaném účetním období nebyly evidovány závazky vůči osobě ovládající.

14.3 Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

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

15 Významné události po datu účetní závěrky

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

V Praze dne 30. dubna 2026



Czech Development Fund SICAV a.s.
EFEKTA investiční společnost a.s., člen představenstva
Ing. Juraj Černička, pověřený zmocněnec

Zpráva o vztazích

Czech Development Fund SICAV, a.s.

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby
dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“),
(dále jen „zpráva o vztazích“)

1 Obsahové náležitosti zprávy o vztazích

1.1. Ovládaná osoba:

společnost:	Czech Development Fund SICAV, a.s.
sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IČO:	108 15 007
Zapsaná v obchodním rejstříku:	Krajský soud v Brně pod sp. zn. B 8534

1.2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou je založena na uplatnění nepřímého rozhodujícího vlivu fyzických osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou v ovládané osobě uplatnit rozhodující vliv a prosadit jmenování nebo odvolání většiny osob, které jsou členy statutárního orgánu ovládané osoby.

Těmito fyzickými ovládajícími osobami jsou:

David Rusňák, který nepřímo prostřednictvím společnosti Vega Capital a.s., IČO: 07444648, společnosti Vega Capital I. s.r.o., IČO: 09207694, a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 071 02 488, drží podíl na hlasovacích právech 53,5 % ve společnosti **DRFG Investment Group a.s.**, IČO: 19977255.

Roman Řezníček, který nepřímo prostřednictvím společnosti ELF Invest a.s., IČO: 06651119, společnosti ELF Invest Beta s.r.o., IČO: 091 97 281, a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 071 02 488, drží podíl na hlasovacích právech 46,5 % ve společnosti **DRFG Investment Group a.s.**, IČO: 19977255.

Ovládající fyzické osoby tak společně ovládají skupinu osob ovládanou společností **DRFG Investment Group a.s.**, která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené, víceúrovňové struktuře (dále také jako „skupina DRFG IG“). Tato zpráva o vztazích dále obsahuje seznam osob, které sice stojí mimo skupinu DRFG IG, avšak jsou ovládány alespoň jednou osobou z výše uvedených fyzických osob.

Ovládaná osoba je v rámci struktury začleněna do skupiny DRFG IG, přičemž je podrobena jednotnému řízení té společnosti, jejímž prostřednictvím je přímo ovládána. Osoby ovládající ovládanou osobu v rozhodném období ovládaly (alespoň po určitou dobu) tyto osoby:

a) ve skupině DRFG IG

Firma společnosti	IČO/KRS	Sídlo	Majetková účast od/do	Přímý vlastník	Podíl na hlasovacích právech přímého vlastníka v %
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	Trnitá 500/9, 602 00 Brno		ASSETIO Solution, a.s.	100 %
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	Trnitá 500/9, 602 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	80 %
BOL Poland sp. z o.o.	0000796694	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland	Do 17. 6. 2025	DRFG Real Estate s.r.o.	10 %
BOK Poland sp. z o.o.	0000796930	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland	Do 17. 6. 2025	DRFG Real Estate s.r.o.	10 %
BUL Poland sp. z o.o.	0000797124	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland	Do 17. 6. 2025	DRFG Real Estate s.r.o.	10 %
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate s.r.o.	90 %
City Life Olomouc s.r.o.	099 79 832	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Czech Development Fund SICAV, a.s.	70 %
City Life Olomouc Alfa s.r.o.	140 99 241	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		City Life Olomouc s.r.o.	100 %
City Life Olomouc Delta s.r.o.	097 73 401	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		City Life Olomouc Gamma s.r.o.	70 %
City Life Olomouc Gamma s.r.o.	097 03 667	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %

Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	zakladatel
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o. (do 4. 3. 2025 jako Czech Sun Energy 1 s.r.o.)	086 29 285	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	28. 2. 2025 převeden 100% podíl z DRFG ENERGY s.r.o. na DRFG Investment Group a.s.	DRFG Investment Group a.s.	100 %
Czech Sun Energy 2 s.r.o.	086 29 315	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG ENERGY s.r.o.	100 %
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	70 %
				DRFG Private Equity a.s.	25 %
				DRFG Assets a.s.	5 %
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Financial Services a.s. (do 12. 3. 2025 jako kari time a.s.)	071 02 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	13. 5. 2025 převeden 5% podíl z DRFG Finance s.r.o. na DRFG Private Equity a.s.	DRFG Finance s.r.o.	95 %
				DRFG Private Equity a.s.	5 %
DRFG Home s.r.o.	141 00 495	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG inkasní s.r.o.	069 69 097	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 50% podíl z DRFG Investment Group a.s. na DRFG Assets a.s.	DRFG Investment Group a.s.	50 %
				DRFG Assets a.s.	50 %
DRFG Engineering s.r.o. (do 14. 8. 2025 jako DRFG Invest III. s.r.o.)	041 76 316	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Invest VI. s.r.o.	057 29 530	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Investment Fund SICAV a.s.	223 44 608	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Vega Capital I. s.r.o.	35,7 %
				Vega Capital a.s.	12,8 %
				ELF Invest a.s.	30,8 %
				ELF Invest Beta s.r.o.	10,7 %

				DRFG Friends & Family a.s.	10 %
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	ul. Plac Trzech Krzyzy, nr 10/14, lok. M Warszawa, kod 00-499, Poland		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Private Equity a.s.	223 59 184	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Fund SICAV a.s.	100 %
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	50 %
				DRFG Assets a.s.	50 %
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Czech Development Fund SICAV, a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DEBS s.r.o. (do 27. 3. 2025 jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	140 99 161	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	17. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.; 25. 3. 2025 převeden 45% podíl z DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o. na PowerBalance CZ II s.r.o.;	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	55 %
DEBS PF 2,5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 5 s.r.o.)	140 99 918	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Podolí 5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 6 s.r.o.)	141 00 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Czech Development Fund SICAV, a.s.	90 %
				DRFG Assets a.s.	10 %
DEBS Přížrenice 5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 8 s.r.o.)	141 00 151	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Vídeňská 5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 9 s.r.o.)	141 00 193	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Železná 5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 10 s.r.o.)	141 00 410	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Vídeňská 3,5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 11 s.r.o.)	141 00 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DEBS s.r.o. (tehdy jako	DEBS s.r.o.	100 %

			DRFG RE Project 1 s.r.o.)		
DEBS Žarošická 5 MW s.r.o. (do 25. 3. 2025 jako DRFG RE Project 12 s.r.o.)	140 96 226	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 3. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DEBS s.r.o. (tehdy jako DRFG RE Project 1 s.r.o.)	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Cacovice 5 MW s.r.o. (do 25. 5. 2025 jako DRFG RE Project 13 s.r.o.)	140 96 366	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	16. 4. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DEBS s.r.o.	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Ropice 10MW s.r.o. (do 25. 5. 2025 jako DRFG RE Project 14 s.r.o., od 25. 5. 2025 do 14. 10. 2025 jako DEBS Palackého 5MW s.r.o.)	140 96 471	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	16. 4. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DEBS s.r.o.	DEBS s.r.o.	100 %
DEBS Předměstí 5 MW s.r.o. (do 25. 5. 2025 jako DRFG RE Project 15 s.r.o.)	140 96 749	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	16. 4. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DEBS s.r.o.	DEBS s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	13. 10. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DRFG Investment Group a.s.	DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	13. 10. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DRFG Investment Group a.s.	DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	13. 10. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o.na DRFG Investment Group a.s.	DRFG Investment Group a.s.	100 %
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 26 s.r.o.	108 01 138	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 27 s.r.o.	095 66 058	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 28 s.r.o.	108 01 197	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 29 s.r.o.	095 66 074	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 30 s.r.o.	108 00 719	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 31 s.r.o.	095 65 965	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 32 s.r.o.	117 58 562	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG RE Project 33 s.r.o.	117 58 864	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o. - v likvidaci	047 44 772	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	18. 11. 2025 zrušení společnosti s likvidací	DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.	54 322 278	Československej armády 198/31, Kremnica 967 01, Slovensko		DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.	54 309 468	Československej armády 198/31, Kremnica 967 01, Slovensko		DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	75 %
				DRFG Private Equity a.s.	25 %
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	6. 5. 2025 převeden 5% podíl z DRFG Telco	DRFG Telco 5G a.s.	95 %

			5G a.s. na DRFG Private Equity a.s.	DRFG Private Equity a.s.	5 %
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG TELCO s.r.o.	100 %
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG TELCO s.r.o.	100 %
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
EFEKTA Brokerpool a.s. (do 15. 10. 2025 jako Chytrý Honza a.s.)	290 48 770	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1		DRFG Financial Services a.s.	100 %
EFEKTA Invest s.r.o. (do 1. 11. 2025 jako EFEKTA-IZ s.r.o.)	060 84 672	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %
EnKom AG	CHE-113.940.462	Schellenrainstrasse 13, 6210 Sursee, Switzerland		Suntel Group a.s.	100 %
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1		Chytrý Honza a.s.	100 %
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	23. 7. 2025 převeden 50% podíl na DRFG Investment Group a.s.	DRFG Investment Group a.s.	100 %
FiberClients s. r. o.	56 624 689	Riečna 938/20, Rovinka 900 41, Slovensko		DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	100 %
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	Topolnická cesta 189, Trhová Hradská 930 13, Slovensko	27. 11. 2025 převeden 30% podíl na DRFG Invest I. s.r.o.	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o. DRFG Invest I. s.r.o.	70 % 30 %
Finelo s.r.o.	086 29 340	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Financial Services a.s.	100 %
Finest Invest a.s.	043 53 862	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	51 %
Finnology s.r.o.	050 75 653	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1		Chytrý Honza a.s.	100 %
Formicola Sp. z o.o.	0000967758	ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	100 %
FOND ČESKÝCH KORPORÁTNÍCH DLUHOPIŠŮ SICAV, a.s.	085 10 318	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2		FČKD Management s.r.o.	zakladatel
Frontier Estates Polska Management SBU Wrocław Sp. z o.o.	0000892706	ul. Chmielna, nr19, 00-021 Warszawa, Poland	18. 3. 2025 vymazána z obchodního rejstříku	DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	50 %
Frontier Estates 4 sp. z o.o. w likwidacji	0000918628	ul. Wojciecha Górskiego 6/14, 00-033 Śródmieście, Polsko		DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	70 %
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Green Energy Resources s.r.o.	100 %
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Green Energy Resources s.r.o.	100 %
Green Mladá Boleslav, s.r.o.	099 79 891	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	16. 4. 2025 převeden 85% podíl z Czech Development Fund SICAV, a.s. na DRFG Invest VI. s.r.o.	DRFG Invest VI. s.r.o.	100 %
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Invest VI. s.r.o.	100 %
Hericourt Sp. z o.o.	0001040275	ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, Poland		DRFG Polska Sp. z o.o.	50 %
HLAVA advisory s.r.o.	11674504	Jugoslávská 603/39, Černá Pole, 613 00 Brno	6. 10. 2025 převeden 51% podíl na DRFG Finance s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	51 %
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	Trnitá 500/9, 602 00 Brno		Finnology s.r.o.	100 %
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate s.r.o.	90 %
INCOMMING ventures a.s.	04991087	Bílková 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1		DRFG Investment Group a.s.	20 %
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	Trnitá 500/9, 602 00 Brno		Finnology s.r.o.	100 %
Investown Technologies s.r.o.	086 67 144	Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice		DRFG Financial Services a.s.	7,4 %
Ister II. s.r.o.	36 667 862	Fándlyho 8 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovensko		DRFG RE Project 7 s.r.o.	50 %

KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	Trnitá 500/9, 602 00 Brno		Finnology s.r.o.	100 %
Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	Československej armady 198/31, Kremnica 967 01, Slovakia		Suntel Group a.s.	80 %
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate s.r.o.	10 %
Nadace DRFG	050 12 571	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	zakladatel
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %
Oxygen Advisory Beta s.r.o.	241 33 833	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %
PDC Industrial Center 184 sp. z o.o.	0000895233	ul- Grzybowska, nr 2, 00-131 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	50 %
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava		DRFG Finance s.r.o.	55,15 %
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava		PROFORZA finance, a.s.	100 %
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava		PROFORZA finance, a.s.	100 %
PROGRES-TS, s.r.o.	35 691 778	Riečna 938/20, Rovinka 900 41, Slovakia	Od 3. 4. 2025	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	100 %
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	100 %
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
RETSI s.r.o.	56 265 468	Matúšova 25A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04, Slovensko		DRFG Home s.r.o.	50 %
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Real Estate s.r.o.	100 %
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Finance s.r.o.	80 %
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Investment Group a.s.	100 %
Suntel s.r.o.	259 43 693	č.p. 148, 251 01 Nupaky		Suntel Group a.s.	100 %
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	Rupert-Mayer-Str. 44, 6407 Building, DE-81379 München, Deutschland		Suntel s.r.o.	100 %
Suntel Group a.s.	066 51 062	Březnická 5602, 760 01 Zlín		DRFG TELCO s.r.o.	100 %
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	Mojmírova 8, 040 04 Košice, Slovakia		Suntel Group a.s.	100 %
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland		Suntel Group a.s.	100 %
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	Sládkovičova 20, Báňská Bystrica 974 05	13. 11. 2025 převeden 10% podíl na Suntel Group a.s.	Suntel Group a.s.	80 %
TriGranit Fejlesztési Kft	01-09-673329	Lechner Ödön fasor 10B, Budapest, 1095, Maďarsko		DRFG Real Estate s.r.o.	50 %
Trigranit Polska Sp. z o.o.	0000224435	ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, Poland		TriGranit Fejlesztési Kft	100 %

b) mimo skupinu DRFG IG

Firma společnosti	IČO/KRS	Sídlo	Majetková účast od/do	Přímý vlastník	Podíl na hlasovacích právech přímého vlastníka v %
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 934	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	100 %

DRFG Assets a.s.	118 96 272	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	27,5 %
				Roman Řezníček	27,5 %
				DRFG Friends & Family a.s.	5 %
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	50 % zakladatelských akcií
				Roman Řezníček	50 % zakladatelských akcií
EFEKTA investiční společnost a.s.	119 01 110	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	25. 2. 2025 udělen souhlas ze strany ČNB ke změně kvalifikované účasti (akcie JUDr. Pavla Fráni byly rozděleny mezi současné akcionáře)	David Rusňák	53,7 %
				Roman Řezníček	46,3 %
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	100 %
Farma Labuty s.r.o.	045 10 801	č.p. 30, 696 48 Labuty		Farma Podchřibí s.r.o.	90 %
Farma Podchřibí s.r.o.	017 64 675	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Vega Capital a.s.	100 %
Vega Property Management s.r.o.	043 49 288	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	100 %
Vega Art s.r.o.	038 87 057	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Vega Capital a.s.	100 %
Vega Capital a.s.	074 44 648	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	100 %
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Vega Capital a.s.	40 %
				Vega Capital B.V.	60 %
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		David Rusňák	100 %
Vega Capital B.V.	858036812	Nicolaas Witsenkade 39,1017ZV Amsterdam		David Rusňák	100 %
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Vega Capital a.s.	100 %
ELF Invest a.s.	066 51 119	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		Roman Řezníček	100 %
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8		Roman Řezníček	100 %
Suntel Steel, s.r.o.	255 98 716	č.p. 324, 769 01 Přílepy		Roman Řezníček	50 %
Property RP, s.r.o.	269 27 829	č.p. 324, 769 01 Přílepy		Suntel Steel, s.r.o.	100 %
3dvory s.r.o.	018 62 383	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DFE 1 Holding Kft.	Cg.01 09 446403	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 6. (Maďarsko)	Založena 18. 7. 2025	DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	100 %
DRFG Assets Investments I. s.r.o.	19996641	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Assets Investments II. s.r.o.	19996888	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Assets Investments III. s.r.o.	19997035	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Assets Finance s.r.o.	19996501	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %

DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG Assets a.s.	DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate SK Project IX. s. r. o.	54 245 281	Československej armády 198/31, Kremnica 967 01, Slovensko		DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	100 %
DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG Assets a.s.	DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 90% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG Assets a.s.	DRFG Real Estate s.r.o.	10 %
				DRFG Assets a.s.	90 %
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG Assets a.s.	DRFG Assets a.s.	100 %
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	72 %
				DRFG Real Estate s.r.o.	28 %
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	31. 12. 2025 převeden 100% podíl z DRFG Real Estate s.r.o. na DRFG Assets a.s.	DRFG Assets a.s.	100 %
Hilliard Sp. z o.o.	0001099379	ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	11 %
Incudine sp. z o.o.	0000974139	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland	Do 28. 8. 2025	DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	10 %
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	Eurovea Central 1, Pribinova 4 Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09		DRFG Assets a.s.	80 %
KILB Ingatlanforgalmazó és Lakásépítő Kft.	Cg. 01 09 689604	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7. (Maďarsko)	30. 10. 2025 převeden 100% podíl na DFE 1 Holding Kft.	DFE 1 Holding Kft.	100 %
PDC Industrial Center 153 sp. z o.o.	0000850222	ul. Plac Europejski, nr 1, 00-844 Warszawa, Poland		DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	50 %
Rezidence Tři Dvory s.r.o.	038 46 121	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		3dvory s.r.o.	100 %
WH104, s.r.o.	142 24 861	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno		DRFG Assets a.s.	89 %
				DRFG Real Estate s.r.o.	11 %
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		DRFG Assets a.s.	100 %
Czech Home Capital Asset, s.r.o.	10801332	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		Czech Home Capital Services, s.r.o.	100 %
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		Czech Home Capital, a.s.	100 %
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		Czech Home Capital, a.s.	100 %
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		Czech Home Capital, a.s.	100 %
Czech Home Capital Services, s.r.o.	08742146	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		Czech Home Capital, a.s.	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	49435949	Pivovarská 302, Jarošov, 686 01 Uherské Hradiště		CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4		CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	100 %

Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	069 36 016	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4	Do 18. 6. 2025	BYTY portfolio KAPPA s r.o.	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	100 %
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	100 %
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	100 %
HOME CAPITAL RE GmbH	HRB42720	01277 Dresden, Enderstr. 94, Německo		Czech Home Capital, a.s.	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	HRB 30594	04808 Wurzen, Markt 9., Německo	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	100 %
Home4you GmbH	HRB 5748	95615 Markt-redwitz, Martin-Luther-Straße 10, Německo	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	100 %
Home4you ALFA GmbH	HRB 41743	01277 Dresden, Enderstr. 94, Německo	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	100 %
Home4you BETA GmbH	HRB 43100	01277 Dresden, Enderstr. 94, Německo	Do 16. 12. 2025	HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	100 %
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	07115733	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	19. 12. 2025 převeden 100% podíl na DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o., která následně dne 22. 12. 2025 převedla 89% podíl na CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND	DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	11 %
				CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND	89 %
ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o.	040065848; OIB: 34446396744	Zvonimirova ulica 3, 51000 Rijeka (Chorvatsko)	11. 12. 2025 převeden 100% podíl na DRFG Real Estate Project VII. s.r.o., která následně převedla 89,81% podíl na CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND	DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	10,19 %
				CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND	89,81 %

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Obecně lze konstatovat, že ovládaná osoba v souvislosti se svým začleněním do příslušné skupiny ovládaných osob a v souvislosti s ovládáním nepoživá zvláštních výhod ani nenese zvláštní povinnosti vůči ovládajícím osobám nebo osobám ovládaných stejnými ovládajícími osobami. Práva a povinnosti ovládané osoby se řídí případnými smlouvami, pokud jsou takové uzavřeny s ovládajícími osobami nebo s osobami ovládanými ovládajícími osobami.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování nejvyššího orgánu ovládané osoby (valné hromady či rozhodnutí jediného společníka/akcionáře), který navrhuje a prosazuje své zástupce do orgánů ovládané osoby a současně využívá svého práva udělovat statutárním zástupcům ovládané osoby pokyny k obchodnímu vedení ovládané osoby.

Zástupci ovládajících osob, jsou-li v orgánech ovládané osoby, se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení a kontrolní činnosti.

Díky stupňovité struktuře se v zásadních a strategických oblastech řízení ovládané osoby může uplatnit vliv ovládajících osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou uplatnit svůj rozhodující vliv a prosadit obsazení statutárního orgánu ovládané osoby.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna 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 účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

V rozhodném účetním období ovládaná osoba nepořídila od ovládající osoby nebo osob ovládaných ovládající osobou dlouhodobý majetek, přesahující 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

V rozhodném období byly uzavřeny standardní smlouvy:

Smluvní partner ovládané osoby	Druh smlouvy a její předmět	Datum uzavření
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	3.2.2025
DRFG Invest VI. s.r.o.	Rámcová smlouva o převodu podílu – prodej podílu Green Mladá Boleslav, s.r.o.	29.4.2025
PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	Subrogation agreement	25.4.2025
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Smlouva o úvěru	2.5.2025
City Life Olomouc s.r.o.	Smlouva o úvěru	3.7.2025
DRFG Real Estate s.r.o.	Rámcová smlouva o převodu podílu	22.12.2025

Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Ovládané osobě nevznikla v rozhodném období žádná újma ze smluv s propojenými osobami, z jiných právních úkonů učiněných v zájmu propojených osob ani z opatření uskutečněných v zájmu nebo na popud propojených osob, jejichž uzavření nebo přijetí se uskutečnilo v posledním či předcházejících účetních obdobích. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení vyrovnání újmy.

Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů propojených osob, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními partnery, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

2 Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od **1. ledna 2025** do **31. prosince 2025**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2025**.

3 Závěr

Zprávu o vztazích zpracoval s péčí řádného hospodáře statutární orgán ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. ZOK na základě informací, které měl statutární orgán k dispozici nebo které mu sdělily ovládající osoby.

V Praze dne 30. dubna 2026



Czech Development Fund SICAV a.s.
EFEKTA investiční společnost a.s., člen představenstva
Ing. Juraj Černička, pověřený zmocněnec