



1. FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK SICAV, A.S.

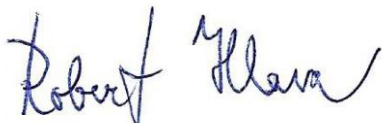
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 22. dubna 2026



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

1. fond reverzních hypoték SICAV, a. s.

IČO: 09446061

Sídlo: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25629
(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 23. července 2020.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 25. srpna 2020. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 2.3.2020.

Předmět podnikání

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

LEI Společnosti

315700P0JO8V38QX8I32

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100 000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)	Investiční akcie
Forma	Akcie na jméno	Akcie na jméno
Podoba	Listinná	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	100.000	243.697.419
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %	-

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

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

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

Den vzniku funkce: 15. září 2023

Pověřený zmocněnec:

Ing. Robert Hlava
Bc. Martin Pšaidl
Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku funkce: 15. září 2023

Den vzniku funkce: 15. září 2023

Den vzniku funkce: 15. září 2023

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

Ing. Pavel Jíša

Den vzniku funkce: 1 ledna 2021

Člen dozorčí rady

Ing. Marek Rokoský

Den vzniku funkce: 1. ledna 2021

Člen dozorčí rady

Ing. Jiří Vránek

Den vzniku funkce: 1. ledna 2021

Pověření výkonem některých činností

Jediný člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost FINEMO Holding s.r.o., IČO: 03971872, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 240576.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Základní údaje o Společnosti

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 25. srpna 2020. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 2. března 2020.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost však dosud žádný podfond nevytvořila.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je trvalé zhodnocování prostředků, prostřednictvím poskytování zápůjček a nástrojů peněžního trhu. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo v souladu s investičními limity, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat poskytovat zápůjčky.

Ověření účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností 22HLAV s.r.o., IČO 64052907, se sídlem Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. C 10016, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 277.

Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření investiční části Společnosti ovlivnily zejména Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 1.588 tis. Kč, Čistý zisk z přecenění zápůjček přeceňovaných do Výkazu zisku a ztrát, včetně úrokových výnosů ve výši 20.834 tis. Kč, Správní náklady ve výši 8.558 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 27 tis. Kč, a Daň z příjmů ve výši 226 tis. Kč.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Aktiva

Společnost k 31.12.2025 evidovala na investiční části aktiva v celkové výši 334.028 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Finančními aktivy v reálné hodnotě vykázané do hospodářského výsledku – poskytnuté zápůjčky ve výši 298.557 tis. Kč a Penězi a peněžními prostředky ve výši 35.421 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 50 tis. Kč. Společnost k 31.12.2025 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena Penězi a peněžními prostředky ve výši 100 tis. Kč

Pasiva

Celková pasiva investiční části Společnosti ve výši 334.028 tis. Kč jsou tvořena Krátkodobými závazky ve výši 8.487 tis. Kč, z toho Nevyemitované investiční akcie ve výši 7.634 tis. Kč a Čistými aktivy připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup ve výši 325.541 tis. Kč.

Celková pasiva neinvestiční části Společnosti ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena Základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč.

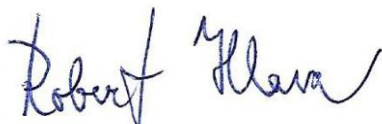
Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části ve výši 13.611 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména Výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 1.588 tis. Kč, Čistý zisk z přecenění zápůjček přeceňovaných do Výkazu zisku a ztrát, včetně úrokových výnosů ve výši 20.834 tis. Kč, Správní náklady ve výši 8.558 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 27 tis. Kč, a Daň z příjmů ve výši 226 tis. Kč.

Výhled pro rok 2026

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií poskytovat financování reverzních hypoték. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 22. dubna 2026



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

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

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

Údaje o ovládnání

1. fond reverzních hypoték SICAV, a. s., IČO: 09446061, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25629 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou:

Do 9.6.2025

Ing. Marek Rokoský, nar. 20. května 1976, bydliště Za Fořtem 866/19, Slivenec, 154 00 Praha 5, který upsal 38 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 38 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Jiří Vránek, nar. 13. března 1976, bydliště Paříkova 910/9, Vysočany, 190 00 Praha 9, který upsal 37 430 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 37,43 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Pavel Jíša, nar. 29. června 1988, bydliště Podvinný mlýn 2348/28, Libeň, 190 00 Praha 9, který upsal 24 570 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 24,57 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Od 10.6.2025

Ing. Marek Rokoský, nar. 20. května 1976, bydliště Za Fořtem 866/19, Slivenec, 154 00 Praha 5, který upsal 38 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 38 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Jiří Vránek, nar. 13. března 1976, bydliště Paříkova 910/9, Vysočany, 190 00 Praha 9, který upsal 38 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 36,5 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Pavel Jíša, nar. 29. června 1988, bydliště Podvinný mlýn 2348/28, Libeň, 190 00 Praha 9, který upsal 24 000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 25,5 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsal Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

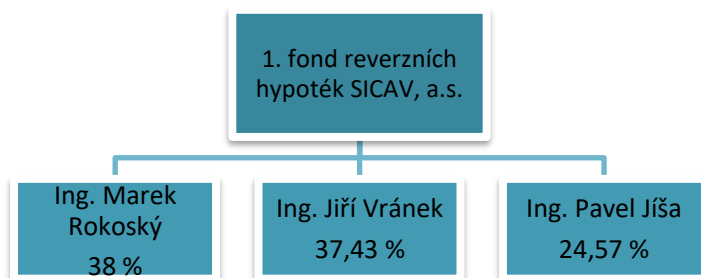
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

Struktura vztahů mezi osobami

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

Do 9.6.2025



Od 10.6.2025

Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Kromě Společnosti Ovládající osoby ovládají rovněž společnost FINEMO.CZ SE, se sídlem Ostrovského 253/3, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 05253683 prostřednictvím společnosti FINEMO Holding s.r.o., IČ: 039 71 872, Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, a to se stejnými podíly jako drží na Společnosti.

Dále pak samostatně ovládají následující společnosti:

Ing. Pavel Jíša

100% podíl na zapisovaném základním kapitálu těchto společností

- PJ Invest s.r.o. se sídlem Podvinný mlýn 2348/28, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 17132282
- PJ Services s.r.o. se sídlem Podvinný mlýn 2348/28, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 22045031

72% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti CLEVERTY Advisors s.r.o. se sídlem Slezská 2127/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 06181431

60% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti CLEVERTY Invest s.r.o. se sídlem Slezská 2127/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 26897121

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

50% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Twin Win Real s.r.o. se sídlem Podvinný mlýn 2348/28, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 1066845

Marek Rokoský

52,5% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Evropská databanka s.r.o. se sídlem Hvězdoslavova 1196/53a, Slatina, 627 00 Brno, IČO: 11725494

Přehled jednání

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

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nebyly uzavřeny žádné vzájemné smlouvy. Se společností FINEMO.CZ SE, se sídlem Ostrovského 253/3, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 05253683, byla uzavřena smlouva o úvěru, na jejímž základě Společnost poskytuje finanční prostředky za běžných obchodních podmínek za účelem financování reverzních hypoték v souladu se statutem Společnosti.

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

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

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

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

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

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

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

V Brně dne 31. března 2026



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 pokračovala ve shromažďování peněžních prostředků od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti a poskytovala financování reverzních hypoték.

Složení portfolia Společnosti

Společnost v roce 2025 ze svého investičního majetku poskytovala zápůjčky společnosti FINEMO.CZ SE za účelem financování reverzních hypoték. Zbytek portfolia Společnosti byl tvořen hotovostí.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií pokračovat v poskytování financování společnosti FINEMO.CZ SE za účelem financování reverzních hypoték.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

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

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

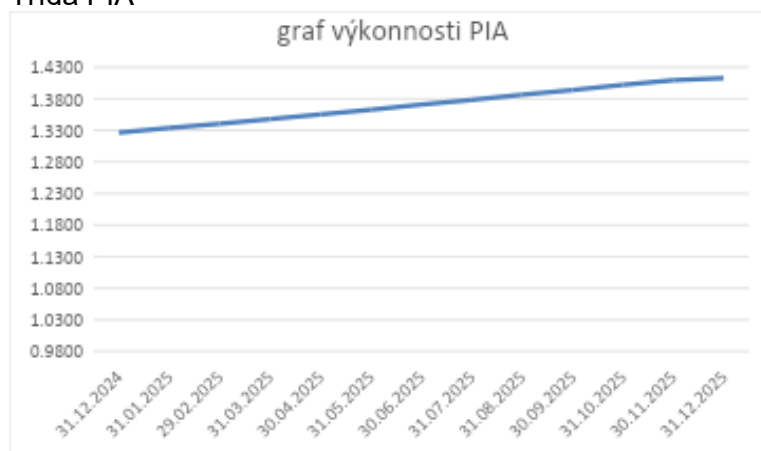
Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

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

Třída PIA



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Třída PRIA



Třída VIA



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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 15. září 2023 do současnosti

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

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Název: Československá obchodní banka, a.s.
IČO: 00001350
Sídlo: Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

ISIN	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	%
Zápůjčka	FINEMO.CZ SE	224 500	298 557	89,4
Hotovost	Bankovní účet	35 421	35 421	10,6

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

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

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

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	5.160 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	666 tis. Kč
Úplata auditora	151 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních v investiční části Kč	2.581 tis.

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

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

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

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

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

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

(výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka. Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že Statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené Statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	325 751,98 Kč
Pohyblivá složka odměn	145 527,89 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	40
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2


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

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

Pracovníci a vedoucí osoby, jež při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo, Dozorčí rada a Vedoucí úseků.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 22. dubna 2026



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 (a) přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s. k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

22HLAV s.r.o.
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
evidenční číslo KAČR 277



Ing. Filip Konětopský
evidenční číslo KAČR 2449

22. dubna 2026

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2025
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2025 – 31.12.2025
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1.1.2025 – 31.12.2025
4. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2025 – 31.12.2025

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Sídlo: Praha 1 – Staré Město, Rybná 716/24

Identifikační číslo: 094 46 061

Právní forma: akciová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

Výkaz zisku a ztráty

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Příloha účetní závěrky



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) K 31.12.2025

Aktiva v tis. Kč	č. položky	Investiční	Neinvestiční	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva - neinvestiční					
Peníze a peněžní prostředky	1	0	100	100	100
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií		0	100	100	100
Aktiva - investiční					
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hosp. výsl. - dluhové cenné papíry		0	0	0	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hosp. výsl. - poskytnuté zápůjčky	2	298 557	0	298 557	208 723
Účasti s podstatným vlivem		0	0	0	0
Peníze a peněžní prostředky	1	35 421	0	35 421	57 779
Ostatní aktiva	3	50	0	50	3
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup		334 028	0	334 028	266 505
Aktiva celkem		334 028	100	334 128	266 605

Vlastní kapitál a závazky v tis. Kč	č. položky	Investiční	Neinvestiční	31.12.2025	31.12.2024
Vlastní kapitál - neinvestiční					
Základní kapitál	4		100	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	4		0	0	-41
Jiný výsledek hospodaření	4		0	0	41
Zisk / ztráta za účetní období	4		0	0	0
Vlastní kapitál celkem		0	100	100	100
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem		0	100	100	100
Závazky investiční					
Krátkodobé závazky	5	8 487		8 487	17 845
z toho nevyemitované investiční akcie	5	7 634		7 634	16 344
Závazky investiční (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) celkem		8 487		8 487	17 845
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	6	325 541		325 541	248 660
Závazky celkem		334 028		334 028	266 505
Vlastní kapitál a závazky celkem		334 028	100	334 128	266 605



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč	č. položky	Investiční	Neinvestiční	Za rok 2025	Za rok 2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 588	0	1 588	859
Čistý zisk z přecenění zápůjček přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů	2	20 834	0	20 834	25 947
Správní náklady	3	8 558	0	8 558	5 107
Ostatní výnosy	4	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize	5	-27	0	-27	2 974
Provozní výsledek hospodaření		13 837	0	13 837	24 672
Finanční výnosy a náklady					
Ostatní finanční náklady		0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací		0	0	0	0
<i>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup a před zdaněním</i>		13 837	0	13 837	24 672
Daň z příjmů	6	-226	0	-226	-1 234
<i>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</i>		13 611	0	13 611	23 439
Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období:		0	0	0	0
Změny reálné hodnoty kapitálových investic přeceňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření		0	0	0	0
Související daňový dopad		0	0	0	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		13 611	0	13 611	23 439
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií</i>		13 611		13 611	23 439
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii VIA		0,23 Kč		0,23 Kč	0,23 Kč
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii PIA		0,13 Kč		0,13 Kč	0,28 Kč
Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii PRIA		0,01 Kč		0,01 Kč	0,01 Kč
Zisk/ztráta (-) připadající na 1 zakladatelskou akcii			0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč



PODROZVAHOVÁ AKTIVA K 31.12.2025

Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty předané do úschovy	0	0
	0	0

Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	334 128	266 605
	334 128	266 605

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Kumulované ztráty	Úplný výsledek hospodaření za účetní období	Vlastní kapitál připadající na zakladatelské akcie	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	100	-41	0	59	59
Úplný hospodářský výsledek za rok 2024 připadající na zakladatelské akcie	0	0	0	0	0
Jiný výsledek hospodaření	0	41	0	41	41
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	100	100
Úplný hospodářský výsledek za rok 2025 připadající na zakladatelské akcie	0	0	0	0	0
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	100	0	0	100	100

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

	31.12.2025	31.12.2024
Počet investičních akcií (ks) s právem na odkup	243 697 419	191 884 148
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč)	325 541	248 660
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	1,3358	1,2959

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu	248 660	183 958
Příjem z vydaných investičních akcií	119 040	67 561
Splacení investičních akcií	-55 876	-24 157
Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi	63 164	46 404
Ostatní změny	105	-2 141
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za období	13 611	23 439
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci	325 541	248 660



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika fondu

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s., IČO 094 46 061, se sídlem se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále také jen "Fond") byl založen zápisem do obchodního rejstříku dne 25. srpna 2020.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, do kterého jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond, který není samosprávným investičním fondem, byl k datu 2. března 2020 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) Zákona.

Člen představenstva Fondu k 31. prosinci 2025 a k 31.12.2024:

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

Dozorčí rada fondu k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024:

předseda dozorčí rady Ing. Pavel Jíša od 01.01.2021

člen dozorčí rady Ing. Marek Rokoský, MBA od 01.01.2021

člen dozorčí rady Ing. Jiří Vránek od 01.01.2021

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

Informace o depozitáři k 31.12.2025

Depozitářské služby poskytovala Československá obchodní banka, a.s., IČO: 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 15.9.2023. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

Majetek Fondu může být v souladu se statutem Fondu investován do následujících druhů majetkových hodnot:

- a) poskytování úvěrů a zápůjček
- b) investičních cenných papírů,
 - Tuzemských akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem na území ČR
 - Zahraničních akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem mimo území ČR
- c) cenných papírů vydaných investičním fondem,
- d) Účastí v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech
- e) nástrojů peněžního trhu,
- f) finančních derivátů,
- g) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňující Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

h) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu,

i) jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci evropské unie jako jsou nemovitosti, ochranné známky, movité věci, patenty a autorská práva.

b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Vyhláška 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, definuje pro investiční společnosti a investiční fondy způsob vykazování, oceňování a zveřejňování informací o finančních nástrojích. Postupy vycházejí z mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Stěžejními pro tuto oblast jsou především mezinárodní účetní standardy IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 - Finanční nástroje: zveřejňování a IAS 32 - Finanční nástroje: vykazování. Společnost tak s účinností od 1. ledna 2021 změnila způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

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

c) Reálná hodnota cenných papírů

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je zvolena vhodná technika pro odhad reálné hodnoty cenného papíru zahrnující zjistitelné tržní údaje o tržních podmínkách a jiných faktorech, které pravděpodobně ovlivňují reálnou hodnotu cenného papíru podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

d) Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

- Majetkové a dluhové cenné papíry

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Fond se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

- Dluhové cenné papíry:

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Fondu představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem prodeje. Inkaso smluvních peněžních toků je pouze nahodilé při dosahování obchodních cílů Fondu.

- Ostatní investice – poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

V souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění, jsou veškerá finanční aktiva a finanční závazky Fondu řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statutem Fondu a jeho politikami pro řízení rizika a v souladu s jeho investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Fondu, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

e) Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykázání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Fond převedl v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykázání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Čistý zisk z přecenění z cenných papírů přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykázání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí obhospodařovatel Fondu v rámci rozpětí „bid-ask“ nejreprezentativnější objektivní hodnotu.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích technik. Fond používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.

f) Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Fond využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Fond používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Fond použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Fond v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Výpočet reálné hodnoty pohledávek a půjček je založen na diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, kde každá položka smluvně podchyceného splátkového kalendáře je nahrazena rizikově upravenou hodnotou.

Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Fond k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Fond k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnižší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislými zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Fondu oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

Popis významných nepozorovatelných vstupů pro ocenění významných investic měřených na FVPL:

Úroveň hierarchie 3 má pouze položka „Peníze a peněžní ekvivalenty“, u nichž je v případě uložení na běžných účtech se 100% okamžitou likviditou a u renomovaných českých bank a ratingem P-2 dle Moody's považována nominální hodnota za jejich reálnou hodnotu. Z tohoto důvodu není kvalitativní analýza citlivosti prováděna.

Položka finančních výkazů	Stanovení reálné hodnoty	Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hospodářského výsledku	Posudek připravený interně na základě modelu odsouhlaseného nezávislým znalcem	Úroveň 2
Peníze a peněžní ekvivalenty	Nominální hodnota	Úroveň 3
Krátkodobé závazky	Účetní hodnota - vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány	Úroveň 3

g) Výnosové úroky

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou součástí ocenění na reálnou hodnotu a jsou stanoveny na akruálním principu za použití efektivní úrokové míry.

h) Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

i) Obchodní pohledávky a závazky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

j) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

k) Daň z příjmu a odložená daň

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

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

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

l) Odměny členům dozorčí rady

Odměny členům dozorčí rady nejsou vypláceny.

Fond nemá žádné zaměstnance.

m) Spřízněné strany

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

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:

- i) ovládá nebo spolu ovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

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

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

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

n) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál Fondu představuje 100.000 kusů zakladatelských akcií, s nominální hodnotou 1 Kč. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií Fondem je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

o) Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Fond klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond vydává dva druhy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou převoditelné mezi kvalifikovanými investory a nejsou veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti Fondu tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti Fondu tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

p) Rezervy

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

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

q) Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu protihodnoty získané nebo nárokované za poskytnutí služeb v rámci běžných činností Fondu. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Fondu.

Fond vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou činnost Fondu, která jsou popsána níže. Fond stanovuje odhady na základě historických výsledků a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

r) Náklady na poplatky a provize

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

s) Použití odhadů

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

t) Následné události

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

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

3 ROZVAHA

AKTIVA

1) PENÍZE A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

tis. Kč			31. prosince 2025	31. prosince 2024
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Peníze a peněžní prostředky	35 421	100	35 521	57 879
Celkem	35 421	100	35 521	24 136

Běžné účty jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., a pohledávky jsou splatné na požádání.

2) FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč			31. prosince 2025	31. prosince 2024
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty	298 557	0	298 557	208 723
Celkem	298 557	0	298 557	164 775

Fond evidoval ve sledovaném období zápůjčku ve výši 298 557 tis. Kč (2024: 208 723 tis. Kč), z toho úroky za účetní období ve výši 14 478 tis. Kč (2024: 16 100 tis. Kč). Roční průměrná efektivní úroková sazba je 7,69 % (2024: 10,67 %).

3) FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč			31. prosince 2025	31. prosince 2024
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Časové rozlišení úroků TV	0	0	0	3
Zaplacené zálohy na DPPO	50	0	50	0
Celkem	50	0	50	3



VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

1) VLASTNÍ KAPITÁL - NEINVESTIČNÍ

Fond vydal 100.000 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové listinné akcie s nominální hodnotou 1 Kč za akcii. Zapisovaný základní kapitál Fond k 31. prosinci 2025 činil 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 100 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

- Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.
- Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.
- Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu, ani žádné jiné zvláštní právo.

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Základní kapitál (zapisovaný)	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-41
Jiný výsledek hospodaření	0	41
Zisk / ztráta za účetní období	0	0
Vlastní kapitál neinvestiční celkem	100	100

Zisk / přírůstek čistých aktiv

Nerozdělený zisk připadající držitelům investičních akcií je součástí čistých aktiv připadajících těmto držitelům.

Zisk z investiční části Fondu (čistý přírůstek aktiv připadajících na držitele investičních akcií) za rok 2025 ve výši 13 611 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku.

Zisk z investiční části Fondu (čistý přírůstek aktiv připadajících na držitele investičních akcií) za rok 2024 ve výši 23 439 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku.

tis. Kč	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	INV	NEINV	Celkem	INV	NEINV	Celkem
Zisk za účetní období (resp. zvýšení čisté hodnoty aktiv)	13 611	0	13 611	23 439	0	23 439
Ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0
Celkem	13 611	0	13 611	23 439	0	23 439

2) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	INV	NEINV	Celkem	INV	NEINV	Celkem
Dohadné položky pasivní	450		450	348		348
Dodavatelé	28		28	45		45
Závazky - nevymítované investiční akcie	7 634		7 634	16 344		16 344
Závazky z prodeje - vstupní poplatky	10		10	138		138
Výnosy a výdaje příštích období	365		365	357		357
Časové rozlišení daně z příjmu	0		0	612		612
Celkem	8 487	0	8 487	17 845	0	17 845

1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Fondu.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Vzhledem k jejich krátkodobému charakteru zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

3) ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024		31. prosince 2025	31. prosince 2024
	ks	ks		Celkem	Celkem
Investiční akcie	243 697 419	191 884 148		268 301	205 137
Nerozdělený zisk z předchozích období - přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za minulá období				43 628	20 084
Úplný hospodářský výsledek za účetní období - přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem a odkup				13 611	23 439
Celkem				325 541	248 660

Analýza vývoje čistých aktiv připadajících na držitele těchto investičních akcií je v samostatném výkazu uvedeném na začátku této účetní závěrky.

Počty kusů jednotlivých tříd investičních akcií jsou v níže uvedené tabulce.

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024		31. prosince 2025	31. prosince 2024
	ks	ks		Celkem	Celkem
Investiční akcie tř. VIA	20 000 000	20 000 000		20 000 000	20 000 000
Investiční akcie tř. PIA	56 636 262	63 797 199		55 187 474	65 161 262
Investiční akcie tř. PRIA	167 061 157	108 086 949		193 113 689	119 975 767
Celkem	243 697 419	191 884 148		268 301 163	205 137 029

Úplný hospodářský výsledek za účetní období připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup za rok 2025 ve výši 13 611 tis. Kč (2024: 23 439 tis. Kč) představuje navýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.

4 NÁKLADY A VÝNOSY

1) Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč				za rok 2025	za rok 2024
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Úroky termínovaných vkladů	1 588			1 588	859
Celkem výnosy	1 588	0		1 588	859
Celkem náklady	0	0		0	0
Celkem	1 588	0		1 588	859



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

2) Čistý zisk z přecenění zápůjček přeceňovaných do výkazů zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů

tis. Kč				za rok 2025	za rok 2024
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Zisk z přecenění zápůjček	6 355			6 355	9 847
Úrokové výnosy ze zápůjček	14 478			14 478	16 100
Celkem výnosy	20 833	0		20 833	25 947

3) Správní náklady

tis. Kč				za rok 2025	za rok 2024
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Audit IFRS	151			151	138
Ostatní správní náklady	127			127	159
Poplatek za obhospodařování a administraci	2 346			2 346	167
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	5 160			5 160	3 777
Ostatní provozní náklady	666			666	656
	107			107	210
Celkem	8 557	0		8 557	5 107

4) Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize

	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Ostatní výnosy	0			0	3 000
Celkem výnosy	0	0		0	3 000
Poplatek za správu účtů	22			22	21
Ostatní poplatky	5			5	5
Celkem náklady	27	0		27	26
Celkem	-27	0		-27	2 974

5) Analýza daňového základu a daň z příjmu

tis. Kč				za rok 2025	za rok 2024
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Splatný daňový základ	13 837	0		13 837	24 672
Splatná daň z příjmu ve výši 5%	226	0		226	1 234

V r. 2025 byl rozpuštěn dohad na daň z příjmu ve výši 490 tis. Kč, dohad na splatnou daň za r. 2025 je ve výši 716 tis. Kč. Fondu nevznikla k 31. prosinci 2025 povinnost účtovat o odložené dani.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

5 VZÁJEMNÉ VZTAHY

Pohledávky za spřízněnými osobami	2025	2024
FINEMO.CZ SE	298 557	208 723
Celkem	298 557	208 723

výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2025	2024
FINEMO.CZ SE	14 478	16 100
Celkem	14 478	16 100

Členové klíčového vedení účetní jednotky:

Funkci jediného člena představenstva Fondu k 31. prosinci 2025 vykonávala společnost CODYA investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

CODYA investiční společnost a.s. je zároveň obhospodařovatelem Fondu a realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu. Fond hradí obhospodařovateli poplatky za obhospodařování.

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

Vztahy se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

6 RIZIKA

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

Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Úrokové riziko úvěrů	298 557 * 1 %	2 986	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

a) Tržní riziko – členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko		EU		Ostatní		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
Pohledávky za bankami	35 421	100	0	0	0	0	35 521
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	298 557	0	0	0	0	0	298 557
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	50	0	0	0	0	0	50
Zůstatek k 31.12.2025	334 028	100	0	0	0	0	334 128

tis. Kč	Tuzemsko		EU		Ostatní		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
Pohledávky za bankami	57 779	100	0	0	0	0	57 879
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	208 723	0	0	0	0	0	208 723
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	3	0	0	0	0	0	3
Zůstatek k 31.12.2024	266 505	100	0	0	0	0	266 605

Zápůjčky jsou poskytnuty společnosti FINEMO. CZ SE. Společnost je založená a existující podle České republiky. IČO 052 53 683, vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 1778. Sídlo společnosti je na adrese Ostrovského 253/3, Smíchov, 150 00 Praha 5.

b) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace vzniká v důsledku sdružování aktiv podle typu investice. Zde se jedná především o sdružování úvěrů k protistraně FINEMO.CZ SE ve výši 298 557 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 208 723 tis. Kč). Společnost toto riziko monitoruje a řídí a toto riziko hodnotí jako vysoké.

c) Měnové riziko

Měnové riziko podstupuje Fond v případě, že aktiva v majetku Fondu jsou vyjádřena v jiných měnách než v CZK, zatímco aktuální hodnota investiční akcie se stanovuje v CZK. Změny směnného kurzu CZK 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 kapitálové ztrátě.

Fond nemá v současné době žádnou expozici v cizí měně. Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

d) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko spočívá v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Úvěrové riziko je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením portfoliomanagementu a oddělením řízení rizik Společnosti jako obhospodařovatele Fondu. Jako nejlepší odhad úvěrového rizika je ocenění reálnou hodnotou.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

e) Úrokové riziko

Úrokové riziko Fondu vzniká u poskytnutých zápůjček. Poskytnuté zápůjčky jsou vykazovány v reálné hodnotě s úrokem časově rozlišeným na základě efektivní úrokové sazby. Veškeré poskytnuté půjčky jsou přijaty s pevným úrokovým výnosem a z tohoto důvodu je riziko změny úrokové sazby velmi nízké. V případě, kdy by došlo ke změně tržních úrokových sazeb nebo referenčních úrokových sazeb, nedošlo by k významnému dopadu do zisku ani vlastního kapitálu Fondu ani na čistou hodnotu aktiv připadající na držitele investičních akcií.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

f) Riziko likvidity

tis. Kč	Do 3 měsíců		3 – 12 měsíců		1 - 10 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
AKTIVA									
Pohledávky za bankami	35 421	100	0	0	0	0	0	0	35 521
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	298 557	0	0	0	298 557
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	50	0	0	0	0	0	0	0	50
Zůstatek k 31.12.2025	35 471	100	0	0	298 557	0	0	0	334 128
PASIVA									
Dodavatelé	28	0	0	0	0	0	0	0	28
Ostatní pasiva	8 094	0	0	0	0	0	0	0	8 094
Výnosy a výdaje příštích období	365	0	0	0	0	0	0	0	365
Zůstatek k 31.12.2025	8 487	0	0	0	0	0	0	0	8 487
Čistá výše aktiv	26 984	100	0	0	298 557	0	0	0	325 641

tis. Kč	Do 3 měsíců		3 – 12 měsíců		1 - 10 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
AKTIVA									
Pohledávky za bankami	57 779	100	0	0	0	0	0	0	57 879
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	208 723	0	0	0	208 723
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Zůstatek k 31.12.2024	57 782	100	0	0	208 723	0	0	0	266 605
PASIVA									
Dodavatelé	45	0	0	0	0	0	0	0	45
Ostatní pasiva	17 443	0	0	0	0	0	0	0	17 443
Výnosy a výdaje příštích období	357	0	0	0	0	0	0	0	357
Zůstatek k 31.12.2024	17 845	0	0	0	0	0	0	0	17 845
Čistá výše aktiv	39 937	100	0	0	208 723	0	0	0	248 760

Tabulka člení aktiva a závazky Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

g) Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Fondu;
- odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

- Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti CODYA investiční společnosti, a.s., která Fond obhospodařuje. Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

h) Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Fondu s právem na odkup, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se zákonem a statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu s platnými zákony nebo statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svým statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu s platnými zákony a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný Společností.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

i) Riziko snížení konkurenceschopnosti

Riziko snížení konkurenceschopnosti investičních akcií nastane v případně růstu úrokových sazeb, kdy mohou investoři před investičními akciemi Fondu preferovat jiné investiční instrumenty. Tento pokles atraktivity investičních akcií Fondu se může projevit zvýšenými požadavky na odkup a sníženým zájmem o nákup investičních akcií Fondu.

Obdobně může dojít k poklesu konkurenceschopnosti při poklesu úrokových sazeb v případě držby dluhových nástrojů s pevným úrokem. Tyto nástroje jsou oceňovány v reálné hodnotě zohledňující změny úrokových sazeb.

Toto riziko je tedy hodnoceno jako nízké.

j) Riziko změny investiční strategie

Riziko změny investiční strategie Fondu spočívá v tom, že jeho statut může být měněn a aktualizován. V případě, že dojde ke změně statutu spočívající v zásadní změně investiční strategie, má investor možnost požádat do 30 dnů od této změny o odkup investičních akcií Fondu. Fond je povinen od tohoto investora příslušné investiční akcie odkoupit za podmínek platných před příslušnou změnou statutu. V takovém případě není Fond oprávněn účtovat si srážku uvedenou ve Statutu.

Fond v současné době nemění svůj statut a toto riziko je tedy hodnoceno jako nízké.

k) Operační riziko

Operační riziko a riziko ztráty majetku v úschově může nastat vlivem vnějších okolností, nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru, čímž může dojít ke ztrátě, přesto, že se Společnost snaží důslednými postupy této situaci předcházet. Veškerý majetek Fondu je v úschově či opatrování u depozitáře či custodiana. Ačkoliv tyto osoby jsou bankami s nízkým kreditním rizikem, podléhají příslušným orgánům dohledu a evidují majetek na oddělených účtech, nelze zcela vyloučit možné riziko ztráty majetku z důvodu případné insolventnosti, nedbalosti, či podvodným jednáním těchto osob. Toto riziko pak může být umocněno v případě zřízení zajišťovacích mechanismů ve prospěch věřitele Fondu. Společnost využívání informační technologie a služby. Při využívání a budoucích upgradech těchto technologií a služeb může dojít k výpadkům, které mohou vést ke vzniku ztrát, jež mohou negativně ovlivnit hodnotu investičních akcií Fondu.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce Fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.

l) Riziko chybného ocenění

Riziko chybného ocenění plynoucí z toho, že hodnota vybraných investičních instrumentů je stanovena na základě modelu. Ačkoli má Společnost povinnost postupovat s odbornou péčí, stanovení hodnoty představuje rizikový faktor, v důsledku zvolení konzervativního nebo naopak optimistického přístupu Společností. Toto platí přiměřeně i pro znalecké a expertní stanovení ceny.

Společnost provádí revizi připraveného ocenění za použití modelu, znalcem či jiným oceňovatelem, toto ocenění je také součástí účetní závěrky auditované nezávislým auditorem. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

m) Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček, včetně dluhových nástrojů

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, která je vždy však posuzována v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

n) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond ve sledovaném období neprovedla žádné transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

o) Riziko ESG

Fond identifikuje rizika týkající se udržitelnosti, tj. environmentální, sociální a rizika v oblasti správy a řízení, která mohou mít skutečný nebo potenciální nepříznivý dopad na hodnotu investic Fondu. Environmentální rizika mohou souviset zejména se změnami regulačního rámce v oblasti ochrany klimatu, energetické náročnosti nebo environmentální odpovědnosti. Sociální rizika mohou vyplývat z pracovněprávních a bezpečnostních standardů či dodržování lidských práv. Rizika v oblasti správy a řízení mohou souviset s kvalitou řídicích a kontrolních mechanismů obchodních společností, do nichž Fond investuje. Případná materializace těchto rizik může ovlivnit hodnotu investičního majetku a výnosnost Fondu.

7 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

22. dubna 2026

Ing. Robert Hlava

