

VÝROČNÍ ZPRÁVA

BlackBird RE Fond SICAV a.s.
a podfondu BlackBird RE Office podfond
za rok končící 31. prosince 2024

1 Základní údaje

Název Fondu	BlackBird RE Fond SICAV a.s.
IČO	19138661
Sídlo	Pernerova 691/42, Praha, 186 00
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
LEI Fondu	315700GKLPFPCQONAC14
Vznik Fondu	27.02.2023
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
Podfond	BlackBird RE Office podfond
NID Podfondu	75164051
LEI Podfondu	Nebylo přiděleno
Vznik Podfondu	22.03.2023

2 Údaje o členech orgánů společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Člen představenstva	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051
Den vzniku funkce	14. 03. 2023
při výkonu funkce zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA od 14. 03. 2023

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady	Miroslav Dorňák od 14. 03. 2023
--------------------------	------------------------------------

3 BlackBird RE Fond SICAV a.s.

3.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu

BlackBird RE Fond SICAV a.s. (dále jen „Fond“) má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč. V průběhu účetního období byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní náklady. Majetek je tvořen vklady zakladatelů a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub této části. Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů.

Fond k 31. 12. 2024 dosáhl výsledku hospodaření ve výši 0 tis. Kč. Vlastní kapitál měl hodnotu 78 tis. Kč.

3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 31.12.2024	10 ks v objemu 100 tis. Kč

3.3 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.

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu.

3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Odměna auditora	18
Údaje o dalších nákladech či daních	
Účetní služby, daňové poradenství	10
Ostatní služby	3
Náklady na poplatky a provize	4

Úplaty jsou hrazeny na vrub investiční činnosti Fondu, resp. Podfondu.

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

Majetek Fondu je k 31. 12. 2024 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 71 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 35 tis. Kč.

4 BlackBird RE Office Podfond

4.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Podfondu

BlackBird RE Office podfond (dále „Podfond“), sídlem Pernerova 691/42, Praha, 186 00, byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 22.03.2023, NID 75164051.

Hospodaření Podfondu v období od začátku do konce roku 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje účetní závěrka Podfondu za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024 (viz Příloha č. 4) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 3).

Podfond k 31.12.2024 dosáhl výsledku hospodaření ve výši 24 156 tis. Kč. Vlastní kapitál měl hodnotu 0 tis. Kč.

Výsledky hospodaření Společnosti jsou ověřeny auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103716, číslo osvědčení 451.

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2024 aktiva v celkové výši 1 404 705 tis. Kč, která jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 25 341 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 941 265 tis. Kč a pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 438 099 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Podfondu k 31. 12. 2024 jsou ve výši 1 404 705 tis. Kč a jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 741 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 109 tis. Kč, obdobou kapitálových fondů ve výši 795 220 tis. Kč, obdobou oceňovacích rozdílů ve výši 586 362 tis. Kč, obdobou neuhrazených ztrát z předchozích období ve výši 2 997 tis. Kč a obdobou zisku za účetní období ve výši 24 156 tis. Kč.

Fondový kapitál

Fondový kapitál Podfondu dosáhl k 31. 12. 2024 hodnoty 1 402 742 tis. Kč.

Výhled na rok 2025

V následujícím roce bude Podfond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve Statutu podfondu. Podfond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostních společností, účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytováním zajištěných úvěrů a zápůjček.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle §17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) více než 90% hodnoty svého majetku především do obchodních podílů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond investuje zejména do následujících typů aktiv: nemovitostní společnosti, úvěry a zápůjčky, účasti v kapitálových obchodních společnostech. Investice do kapitálových účastí v obchodních společnostech budou pořizovány v takových společnostech, kde lze v budoucnosti rozumně očekávat nadprůměrné zhodnocení investice. Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Cílem Podfondu je dosažení maximálního možného výnosu z přímých i nepřímých investic z majetku Podfondu. Tohoto cíle bude dosahováno především předpokládaným růstem tržních cen nemovitých věcí v nemovitostních společnostech a realizace výnosu v developerských projektech, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úroků ze zajištěných úvěrů a zápůjček poskytnutých do kapitálových společností.

4.2 Údaje o cenných papírech Podfondu

Preferenční investiční akcie „ZIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Měna	EUR
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050374
Počet akcií k 31.12.2024	14 547 666 ks
Změny k 31.12.2024	
Nově vydané	547 666 ks v objemu 34 853 tis. Kč (1 400 tis. EUR)
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč (0 tis. EUR)

Výkonnostní investiční akcie „VIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Měna	EUR
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050366
Počet akcií k 31.12.2024	0 ks
Změny k 31.12.2024	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč (0 tis. EUR)
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč (0 tis. EUR)

Prioritní investiční akcie „PIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Měna	EUR
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050358
Počet akcií k 31.12.2024	17 000 000 ks
Změny k 31.12.2024	
Nově vydané	17 000 000 ks v objemu 431 375 tis. Kč (17 000 tis. EUR)
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč (0 tis. EUR)

4.3 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.

4.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

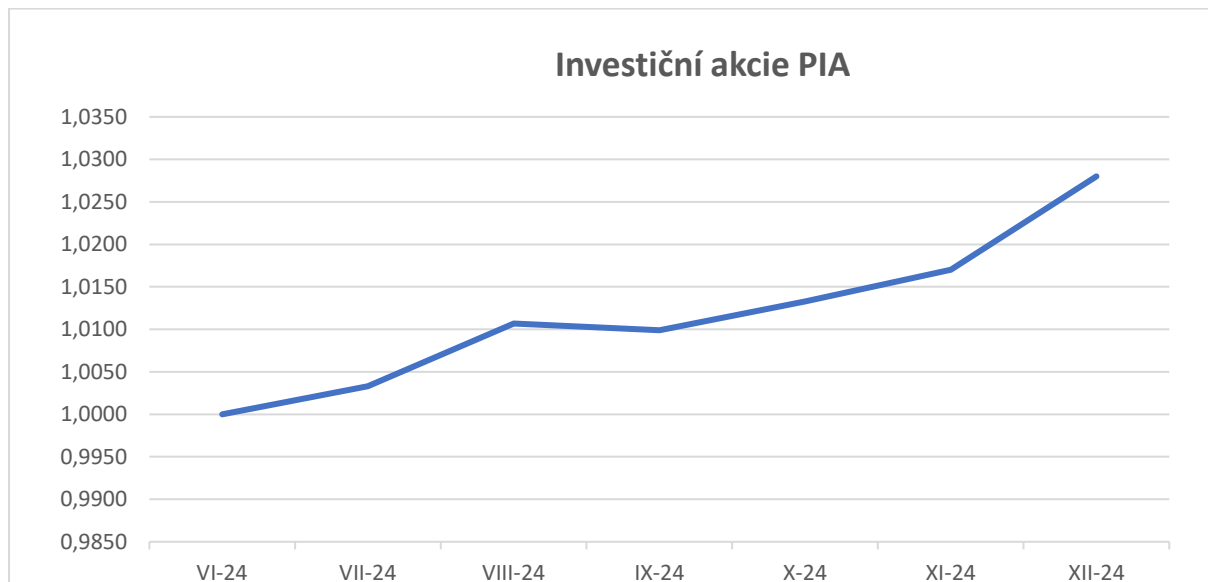
V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Podfondu.

4.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Odměna za obhospodařování a administraci	3 591
Úplata depozitáři	654
Odměna auditora	166
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Účetní služby a služby daňových poradců	20
Právní a notářské služby	12
Znalecké posudky	224
Reklama, IT služby, ostatní služby	27

4.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu v grafické podobě





4.7 Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu je k 31. 12. 2024 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 25 341 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 438 099 tis. Kč a Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 941 265 tis. Kč.

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

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

4.9 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií

V účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividendy.

5 Společná část pro Fond a Podfond

5.1 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva Fondu a Podfondu 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 a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku

Fondu a Podfondu 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 a Podfondu pákového efektu.

5.2 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Obhospodařovatel přijal směrnici o systému odměňování osob, která se vztahuje na odměňování členů představenstva, členů dozorčí rady a zaměstnanců obhospodařovatele. Tato směrnice se řídí a musí být vždy vykládána v souladu s následujícími zásadami:

- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí podporovat řádné a účinné řízení rizik a být s nimi v souladu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování nesmí podněcovat k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaného investičního fondu ani zahraničního investičního fondu, zejména s ohledem na statut nebo společenskou smlouvu obhospodařovaného investičního fondu nebo srovnatelný dokument zahraničního fondu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí být v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy obhospodařovatele a obhospodařovaného investičního fondu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí zahrnovat postupy pro zamezování střetu zájmů v souvislosti s odměňováním.

Žádná z dotčených osob nemá stanovenou výkonnostní (variabilní) složku odměny, odměna je tvořena pouze pevnou složkou (mzda). Při stanovení výše fixní odměny dotčené osobě se bere do úvahy zejména zastávaná pozice, doba relevantní odborné praxe, celková délka působení ve společnosti, celková doba zastávání pozice ve společnosti a výsledky práce v posledních třech letech.

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
BlackBird RE Office podfond	2 375 824 Kč	0 Kč	43	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
BlackBird RE Office podfond	676 115 Kč	5	1 699 709 Kč	38

5.3 Údaje o osobách, které byly se společností úzce propojeny

5.3.1 Osoby s přímým podílem na základním kapitálu společnosti ve výši alespoň 20 %

Obchodní společnost **BlackBird Real Estate s.r.o.**, IČ 087 31 560, se sídlem U Rustonky 714/1, 186 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 324177, jediný akcionář.

5.3.2 Osoby s nepřímým podílem na základním kapitálu společnosti ve výši alespoň 20 %

Pan Miroslav Dorňák, dat. nar. 15. 9. 1976, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, prostřednictvím podílu 100 % na hlasovacích právech společnosti BlackBird Real Estate s.r.o.

5.3.3 Osoby ovládané toutéž ovládající osobou

Seznam osob, které ovládá tatáž ovládající osoba je součástí zprávy o vztazích, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

5.4 Údaje o kontrolovaných osobách

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Michal Slovák
Další identifikační údaje	datum narození: 20. 10. 1974 bytem: Příkop 188/29, 602 00 Brno
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Mendelově univerzitě v Brně, v oboru lesní inženýrství. Následovala mnohaletá praxe ve vedoucích funkcích společností privátního sektoru v ČR i v zahraničí a soukromé podnikání. Od roku 2015 působí v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

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

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	00001350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře	celé účetní období

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

5.8 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

5.9 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemají zaměstnance a nejsou aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

5.10 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.

6 Přílohy

Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce BlackBird RE Fond SICAV a.s.

Příloha č. 2 - Účetní závěrka BlackBird RE Fond SICAV a.s.

Příloha č. 3 - Zpráva auditora k účetní závěrce BlackBird RE Office podfond

Příloha č. 4 - Účetní závěrka BlackBird RE Office podfond

Příloha č. 5 - Zpráva o vztazích

V Praze, dne 30. 4. 2025



BlackBird RE Fond SICAV a.s.
DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

BlackBird RE Fond SICAV, a.s. k 31.12.2024

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

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti BlackBird RE Fond SICAV, a.s.

Se sídlem: Pernerova 691/42, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 191 38 661

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena jedinému akcionáři společnosti BlackBird RE Fond SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BlackBird RE Fond SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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 představenstvo Společnosti.



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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných 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, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

V Praze dne 30. 4. 2025

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

BlackBird RE Fond SICAV a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2024

(v celých tis. Kč)

Rozvaha

za rok končící 31.12.2024

AKTIVA tis. Kč	01.01.2024 - 31.12.2024	14.03.2023- 31.12.2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	71	74
v tom a) splatné na požádání		74
Ostatní aktiva	35	32
Náklady a příjmy příštích období	0	1
AKTIVA celkem	106	107

PASIVA tis. Kč	01.01.2024 - 31.12.2024	14.03.2023- 31.12.2023
Ostatní pasiva	22	23
Výnosy a výdaje příštích období	6	6
Cizí zdroje	28	29
Základní kapitál	100	100
z toho: splacený základní kapitál	100	100
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	-22	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	-22
Vlastní kapitál	78	78
PASIVA celkem	106	107

Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	01.01.2024 - 31.12.2024	14.03.2023 - 31.12.2023
Náklady na poplatky a provize	4	4
Ostatní provozní výnosy	35	32
Správní náklady	31	50
v tom: b) ostatní správní náklady	31	50
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	-22
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	-22

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok období od 14.03.2024 do 31.12.2023

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Ostatní změny	100	0	0	0	100
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	-22	-22
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	-22	78

za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	-22	78
Zisk/Ztráta za účetní období				0	0
Zůstatek k 31.12.2024	100	0	0	-22	78

Podrozvahové položky

za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	01.01.2024 - 31.12.2024	14.03.2023 - 31.12.2023
Hodnoty předané k obhospodařování	106	107

BlackBird RE Fond SICAV a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2024

(v celých tis. Kč)

Obsah

1. Obecné informace	6
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	7
3. Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky	8
4. Zásady a postupy oceňování	10
5. Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	11
6. Informace o řízení rizik	13
7. Vztahy se spřízněnými osobami.....	13
8. Významné události po datu účetní závěrky	13

1. Obecné informace

BlackBird RE Fond SICAV a.s. (dále jen „Fond“) byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a) zákon o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění (dále jen „ZISIF“), dne 27.02.2023. Do obchodního rejstříku byl fond zapsán dne 14.03.2023, IČO: 19138661.

1.1 Sídlo Investičního Fondu

Pernerova 691/42,
Praha, 186 00
Česká republika

1.2 Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších změn.

1.3 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 14. 03. 2023 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 7. 2014.

1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.5 Statutární orgán

Představenstvo, jediný člen představenstva	DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051 od 14. 03. 2023
Při výkonu funkce zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA od 14.03.2023 pověřený zmocněnec

1.6 Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Miroslav Dorňák od 14.03.2023
-------------------	-------------------------------

1.7 Investiční strategie Fondu

Fond, resp. jeho jednotlivé podfondy, je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů investicemi zejména do účastí v kapitálových obchodních společnostech, nemovitých věcí a nemovitostních společnostech a poskytování zajištěných úvěrů a zápůjček. Investice jsou zamýšleny jako dlouhodobé a jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem nejméně 5 let.

Vzhledem k tomu, že Fond jako takový nebude provádět investiční činnost a ta bude prováděna v rámci jeho jednotlivých podfondů, bude mít každý z vytvořených podfondů vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu takového vytvořeného podfondu, přičemž v takovém případě bude samostatný statut podfondu distribuován a jinak zveřejňován pouze investorům investujícím do příslušného podfondu. O investicích Fondu, resp. jeho podfondů rozhoduje výhradně Investiční společnost.

V průběhu roku 2024 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí,
- Mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií pro účely vykazování a oceňování finančních nástrojů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2024. Účetní období je od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 14. 03. 2023 do 31. 12. 2023. Z tohoto důvodu některé údaje nejsou meziročně srovnatelné.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

3. Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

3.2 Úroky

Úrokové výnosy a náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ za použití metody efektivní úrokové míry.

Efektivní úroková míra je úroková sazba, která diskontuje očekávané budoucí přijaté nebo odeslané peněžní toky po dobu očekávané životnosti finančního nástroje na:

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, která představuje naběhlou hodnotu finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku;
- naběhlou hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku, tedy částku, jíž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená nebo snížená o kumulativní amortizaci prémie či diskontu za použití efektivní úrokové míry (tj. rozdílu mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti), a u finančních aktiv upravená o případnou opravnou položku.

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční nástroje (jiné než úvěrově znehodnocená finanční aktiva) účetní jednotka odhaduje budoucí peněžní toky, kdy bere do úvahy smluvní podmínky finančního instrumentu, nikoliv však očekávané úvěrové ztráty. Pro úvěrově znehodnocená finanční aktiva efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko je vypočtena na základě odhadnutých budoucích peněžních toků včetně očekávaných úvěrových ztrát.

Výpočet efektivní úrokové míry zahrnuje transakční náklady, poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty.

3.3 Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.4 Zakladatelské akcie Fondu

Zakladatelské (kmenové) akcie Fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

3.5 Daň z příjmu a odložená daň

3.5.1 Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

3.5.2 Odložená daň

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

3.6 Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

3.7 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje tvorbu 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.

3.8 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.

4 Zásady a postupy oceňování

4.1 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých druhů aktiv

4.1.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

Pohledávky za bankami, se kterými je možno volně nakládat, a termínované vklady se lhůtou splatnosti nejdéle 1 rok, jsou oceňovány jmenovitou hodnotou, eventuálně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

REPO obchody jsou oceňovány aktuálním přístupem. Tento přístup vyžaduje pevně stanovené vstupní parametry, jako je jistina, smluvní úroková sazba a doba splatnosti. Denní úrok se vypočítá podle stanovené sazby a akumuluje se k jistině postupně během trvání obchodu.

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

4.1.2 Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry) a ostatní pohledávky

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o tzv. významné transakční náklady. Účetní jednotka významnost transakčních nákladů posuzuje individuálně na základě jejich výše ve vztahu k danému finančnímu nástroji, doby životnosti finančního nástroje a dopadu na účetní jednotku. Tyto významné transakční náklady jsou postupně časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti daného finančního nástroje. Nevýznamné transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty jednorázově.

V případě cizoměnových pohledávek je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky (fixingem) platným pro daný den.

Ostatní (provozní) pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Účetní jednotka stanoví opravné položky k těmto pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a věkové struktury pohledávek v souladu s požadavky Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9.

4.2 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých dle jednotlivých druhů závazků

4.2.1 Závazky za nebankovními subjekty (přijaté úvěry), závazky z dluhových cenných papírů a ostatní závazky

Finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o tzv. významné transakční náklady, které jsou postupně časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti daného finančního nástroje. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

5. Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

5.1 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	71	74
Celkem	71	74

Fond má k rozvahovému dni zůstatek na běžném CZK účtu, vedeného u Československé obchodní banky a.s., ve výši 71 tis. Kč.

5.2 Ostatní aktiva

tis. Kč	2024	2023
Dohadné položky aktivní	35	32
Celkem	35	32

Ostatní aktiva jsou tvořena dohadem na přefakturaci nákladů na Podfond ve výši 35 tis. Kč.

5.3 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2024	2023
Náklady příštích období	0	1
Celkem	0	1

5.4 Ostatní pasiva

tis. Kč	2024	2023
Dohadné položky pasivní	22	22
Ostatní závazky	0	1
Celkem	22	23

5.5 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2024	2023
Výdaje příštích období	6	0
Celkem	6	0

5.6 Základní kapitál

Základní kapitál fondu činí 100 tis. Kč, je splacen ve výši 100 %.

5.7 Daň z příjmu

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	-22
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňové neodčitatelné náklady	1	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	1	-22
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	1	-22
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

5.8 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	2023
Náklady na poplatky a provize	2	2
Bankovní poplatky	2	2
Celkem	4	4

5.9 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2024	2023
Jiné provozní výnosy	35	32
Celkem	35	32

Položka jiné provozní výnosy je tvořena aktivním dohadem na přefakturaci nákladů na Podfond ve výši 35 tis. Kč.

5.10 Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Audit	18	18
Právní a notářské služby	0	12
Účetní služby, daňové poradenství	10	11
Správní a jiné poplatky	3	9
Celkem	31	50

Členům představenstva ani členům dozorčí rady Fondu nebyly z titulu jejich funkcí poskytnuty žádné odměny nebo požitky.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností DELTA Investiční společnost, a.s. nebyla v uvedeném období fakturována.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem DELTA Investiční společnosti, a.s., který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

Fond v souladu s depozitářskou smlouvou depozitářské poplatky neplatí. Veškeré náklady a výnosy jsou realizovány v České republice.

5.11 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 %.

Fondu za sledované účetní období nevznikly dočasné rozdíly mezi účetními a daňovými pojetími účetních případů.

Fond se rozhodl neúčtovat o odložené daňové pohledávce ve sledovaném účetním období.

5.12 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	106	107
Celkem	106	107

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

6. Informace o řízení rizik

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v příloze účetní závěrky podfondu, a to včetně jejich vyhodnocení.

7. Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období. Žádné transakce se spřízněnými osobami nebyly uskutečněny.

8. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 30. 4. 2025

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
Pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu

BlackBird RE Office podfond k 31. 12. 2024

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

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu BlackBird RE Office podfond

Se sídlem: Pernerova 691/42, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Náhradní identifikační číslo: 751 64 051

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu BlackBird RE Office podfond.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu BlackBird RE Office podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku Podfondu

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

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

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

V Praze dne 30. 4. 2025

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

BlackBird RE Office podfond

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2024

(v celých tis. Kč)

Rozvaha

za rok končící 31. 12. 2024

AKTIVA	01.01.2024	22.03.2023-
tis. Kč	- 31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	25 341	6 331
v tom a) splatné na požádání	25 341	6 331
Pohledávky za nebankovními subjekty	438 099	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	941 265	907 386
AKTIVA celkem	1 404 705	913 717

PASIVA	01.01.2024	22.03.2023-
tis. Kč	- 31.12.2024	31.12.2023
Ostatní pasiva	741	5 529
Výnosy a výdaje příštích období	109	211
Rezervy	1 114	0
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	1 964	5 740
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií bez změny za dané období	1 378 585	0
z toho: obdoba kapitálových fondů	795 220	0
obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	586 362	0
obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-2 997	0
Kapitálové fondy	0	328 996
Oceňovací rozdíly	0	581 867
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	24 156	-2 886
v tom: přírůstek závazků	24 156	
Vlastní kapitál	0	907 977
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 402 741	
PASIVA celkem	1 404 705	913 717

Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	01.01.2024 -31.12.2024	22.03.2023 - 31.12.2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	32 761	0
Náklady na poplatky a provize	16	19
Ostatní provozní výnosy	17 123	540
Ostatní provozní náklady	19 904	1 373
Správní náklady	4 694	2 034
v tom: ostatní správní náklady	4 694	2 034
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	25 270	-2 886
Daň z příjmů	1 114	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	24 156	-2 886

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 22.03.2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly	0	0	581 867	0	581 867
Zisk/Ztráta za účetní období		0	0	-2 886	-2 886
Emise akcií		328 996	0	0	328 996
Zůstatek k 31.12.2024	0	328 996	581 867	-2 886	907 977

za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	0	328 996	581 867	-2 886	907 977
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly	0	0	0	0	0
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	-328 996	-581 867	2 886	-907 977
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	0	0	0

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	Obdoba kapitálových fondů	Obdoba oceňovacích rozdílů	Obdoba zisku / ztráty	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly	0	4 495	0	4 495
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	24 156	24 156
Jiný výsledek hospodaření	0	0	-111	-111
Emise akcií	466 224	0	0	466 224
Ostatní změny	328 996	581 867	-2 886	907 977
Zůstatek k 31.12.2024	795 220	586 362	21 159	1 402 741

Podrozvahové položky

za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	01.01.2024 - 31.12.2024	22.03.2023- 31.12.2023
Hodnoty předané k obhospodařování	1 404 705	913 717

BlackBird RE Office podfond

Příloha účetní závěrky

za rok končící 31. 12. 2024

(v celých tis. Kč)

Obsah

1. Obecné informace	2
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	3
3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky	4
4 Změny účetních metod	15
5 Zásady a postupy oceňování	15
6 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	17
7. Výnosy dle geografického členění	22
8. Informace o řízení rizik	23
9. Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot	29
10. Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů	30
11. Vztahy se spřízněnými osobami	32
12. Významné události po datu účetní závěrky	32

1. Obecné informace

BlackBird RE Office podfond (dále jen „Podfond“) byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a) zákon o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění (dále jen „ZISIF“), dne 22.03.2023, NID: 75164051.

1.1 Sídlo Investičního Podfondu

Pernerova 691/42,
Praha, 186 00
Česká republika

1.2 Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších změn.

1.3 Obhospodařovatel a administrátor Podfondu

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 22. 03. 2023 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 7. 2014.

1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.5 Statutární orgán

Představenstvo, jediný člen představenstva	DELTA Investiční společnost, a.s., od 22. 03. 2023 IČ: 032 32 051
---	--

Při výkonu funkce zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA, od 22.03.2023 pověřený zmocněnec
-----------------------------	---

1.6 Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Miroslav Dorňák od 22.03.2023
-------------------	-------------------------------

1.7 Investiční strategie Podfondu

Podfond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostních společností, účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytováním zajištěných úvěrů a zápůjček.

Investice Podfondu jsou zamýšleny jako dlouhodobé. Investice do Podfondu jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem nejméně 5 let.

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

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle §17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) více než 90% hodnoty svého majetku především do obchodních podílů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond investuje zejména do následujících typů aktiv: nemovitostní společnosti, úvěry a zápůjčky, účasti v kapitálových obchodních společnostech. Investice do kapitálových účastí v obchodních společnostech budou pořizovány v takových společnostech, kde lze v budoucnosti rozumně očekávat nadprůměrné zhodnocení investice. Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Likvidní část majetku Podfondu může být investována krátkodobě zejména do vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank.

Cílem Podfondu je dosažení maximálního možného výnosu z přímých i nepřímých investic z majetku Podfondu. Tohoto cíle bude dosahováno především předpokládaným růstem tržních cen nemovitých věcí v nemovitostních společnostech a realizace výnosu v developerských projektech, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úroků ze zajištěných úvěrů a zápůjček poskytnutých do kapitálových společností.

V průběhu roku 2024 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí,
- Mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií pro účely vykazování a oceňování finančních nástrojů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2024. Účetní období je od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 22. 03. 2023 do 31. 12. 2023. Z tohoto důvodu některé údaje nejsou meziročně srovnatelné.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

3.2 Finanční aktiva a finanční závazky

3.2.1 Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

3.2.2 Klasifikace

3.2.2.1 Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v **naběhlé hodnotě** (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn **reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu** (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována **reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty** (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho při prvotním zaúčtování účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může také zařadit určité finanční aktivum do oceňovací

kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Obchodní model účetní jednotky nezávisí na záměrech vedení s jednotlivým nástrojem. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě a měla by být stanovena na vyšší úrovni agregace. Jedna účetní jednotka však může při řízení svých finančních nástrojů používat více než jeden obchodní model. Klasifikace proto nemusí být stanovena na úrovni vykazující účetní jednotky.

Obchodní model účetní jednotky se vztahuje k tomu, jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky. To znamená, že obchodní model účetní jednotky určuje, zda peněžní toky vyplývají z inkasa smluvních peněžních toků, prodeje finančních aktiv nebo z obojího. Proto se toto posuzování neprovádí na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“.

Při vyhodnocení, který obchodní model fond využívá pro konkrétní aktivum se vyhodnocují převážně následující informace:

- druh finančního aktiva;
- investiční horizont;
- likvidita daného aktiva;
- frekvence nákupů a prodejů jednotlivých finančních aktiv;
- průběžné hodnocení exit strategie u obchodních podílů;
- investiční záměry s nemovitostmi;
- očekávaná dlouhodobá výnosnost.

Obchodní model, jehož cílem je držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků

Finanční aktiva držaná v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků, jsou řízena za účelem realizace peněžních toků prostřednictvím inkasa smluvních plateb po celou dobu životnosti daného nástroje. To znamená, že účetní jednotka řídí aktiva držaná v rámci portfolia s cílem inkasovat tyto konkrétní smluvní peněžní toky (nikoli řídit celkové výnosy z portfolia na základě držení a prodeje aktiv). Při určování toho, zda budou peněžní toky realizovány prostřednictvím inkasa smluvních peněžních toků z finančních aktiv, je nutné zohlednit četnost, hodnotu a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro tyto prodeje a očekávání týkající se budoucí prodejní činnosti. Prodej sám o sobě však obchodní model neurčuje, a proto ho nelze posuzovat izolovaně. Naopak informace o prodejích v minulosti a očekávání ohledně prodejů budoucích představují důkazy týkající se způsobu, jakým účetní jednotka dosahuje stanoveného cíle řízení finančních aktiv, a zejména způsobu realizace peněžních toků. Účetní jednotka musí vzít v úvahu informace o prodejích v minulosti v kontextu důvodů pro tyto prodeje a podmínek, které existovaly v dané době, v porovnání s podmínkami současnými.

Přestože cílem obchodního modelu účetní jednotky může být držení finančních aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků, není nutné, aby účetní jednotka držela všechny tyto nástroje až do splatnosti. Držení finančních aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků tedy může být obchodním modelem účetní jednotky i v případě, že v budoucnosti dojde k prodeji finančních aktiv nebo se očekává, že k němu dojde.

Držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků může být obchodním modelem i v případě, že účetní jednotka finanční aktiva prodá, dojde-li ke zvýšení jejich úvěrového rizika. Aby určila, zda došlo ke zvýšení úvěrového rizika těchto aktiv, vezme účetní jednotka v úvahu přiměřené a doložitelné informace včetně informací o vyhlídkách do budoucna. Bez ohledu na jejich četnost a hodnotu nejsou prodeje v důsledku zvýšení úvěrového rizika v rozporu s obchodním modelem, jehož cílem je držení finančních aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků vzhledem k tomu, že úvěrová kvalita finančních aktiv je relevantní z hlediska schopnosti účetní jednotky inkasovat smluvní peněžní toky. Nedílnou součástí takového obchodního modelu jsou činnosti v oblasti řízení úvěrového rizika, které jsou zaměřeny na minimalizaci potenciálních úvěrových ztrát v důsledku zhoršení bonity úvěru.

Obchodní model, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv

Účetní jednotka může držet finanční aktiva v obchodním modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv. V tomto typu obchodního modelu učinilo klíčové vedení účetní jednotky rozhodnutí, že nedílnou součástí dosažení cíle obchodního modelu je jak inkaso smluvních peněžních toků, tak i prodej finančních aktiv. Existuje řada cílů, které mohou být s tímto typem obchodního modelu v souladu. Cílem obchodního modelu může být například řízení každodenních potřeb likvidních prostředků, zachování určitého profilu úrokového výnosu nebo přiřazení durace finančních aktiv k duraci závazků, jejichž financování tato aktiva slouží. Pro dosažení takového cíle bude účetní jednotka, jak inkasovat smluvní peněžní toky, tak prodávat finanční aktiva.

V porovnání s obchodním modelem, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků, bude tento obchodní model obvykle zahrnovat vyšší četnost a hodnotu prodejů. Je tomu tak proto, že prodej finančních aktiv je nedílnou součástí dosahování cíle tohoto obchodního modelu, nikoli pouze jeho vedlejší součástí. Není však stanoven žádný limit četnosti ani hodnoty prodejů, kterého musí být v daném obchodním modelu dosaženo, protože jak inkaso smluvních peněžních toků, tak prodej finančních aktiv jsou nedílnou součástí dosahování jeho cíle.

Jiné obchodní modely

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, jestliže nejsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků, nebo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosahováno jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv. Jedním z obchodních modelů, u nichž je prováděno oceňování reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, je model, v němž účetní jednotka řídí finanční aktiva s cílem realizovat peněžní toky prostřednictvím prodeje těchto aktiv. Účetní jednotka provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. V takovém případě bude účetní jednotka při sledování svého cíle obvykle aktivně nakupovat a prodávat. I přesto, že účetní jednotka bude inkasovat smluvní peněžní toky a zároveň držet finanční aktiva, nejedná se o obchodní model, jehož cíle je dosahováno jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv. Je tomu tak proto, že inkaso smluvních peněžních toků není nedílnou součástí dosahování cíle obchodního modelu; z jeho hlediska je naopak vedlejší.

Portfolio finančních aktiv, které je řízeno a jehož výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani za účelem prodeje finančních aktiv. Účetní jednotka je zaměřena primárně na informace o reálné hodnotě a používá tyto informace pro posouzení výkonnosti aktiv a za účelem rozhodování. Navíc portfolio finančních aktiv, která splňují definici aktiv určených k obchodování, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani jak za účelem inkasa smluvních peněžních toků, tak prodeje finančních aktiv. U takových portfolií je inkaso smluvních peněžních toků z hlediska dosahování cíle obchodního modelu pouze vedlejší. V

důsledku toho musí být taková portfolia finančních aktiv oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

3.2.2.2 Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů: závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

3.2.3 Odúčtování

3.2.3.1 Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud:

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

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva)
a
- součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu

vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.3.2 Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

3.2.4 Znehodnocení

Účetní jednotka vykazuje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) u následujících finančních nástrojů, které nejsou oceňovány v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- finanční aktiva, která jsou vykazována v naběhlé hodnotě;

- dluhová finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI);
- vystavené úvěrové přísliby;
- vystavené finanční záruky;
- pohledávky z leasingu.

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

Účetní jednotka vytváří opravné položky v závislosti na předvídatelných rizicích a možných ztrátách daného finančního nástroje. Ty účetní jednotka stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9. Pro stanovení očekávaných ztrát účetní jednotka člení dluhová finanční aktiva dle rizikovosti do tří kategorií:

1. **Stupeň 1 (Stage 1)** – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od doby účetní závěrky, a to následujícím výpočtem:

$$ECL = EAD * PD * LGD,$$

kde

ECL očekávaná úroková ztráta,

EAD očekávaná hodnota v okamžiku selhání,

PD pravděpodobnost selhání = kvalifikovaný odhad pravděpodobnosti insolvence dlužníka, minimálně však 1 %,

LGD očekávaná ztráta v případě selhání (míra nedobytnosti pohledávky) = (nominální hodnota daného dluhového finančního aktiva – očekávaná ztráta v případě selhání) / nominální hodnota daného dluhového finančního aktiva, minimálně však 10 %. Tato hodnota je dále stanovena ve vazbě na zveřejněná data od ČNB a nařízení evropského parlamentu č. 575/2013.

2. **Stupeň 2 (Stage 2)** – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky došlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo k selhání.

Za významné zvýšení úrokového rizika se považuje situace, kdy existují objektivní důkazy, že nebude možné inkasovat veškeré splatné částky v souladu s původními podmínkami dluhového finančního aktiva, vždy však situace, kdy je pohledávka více než 30 dní po splatnosti.

Dále se za pro vyhodnocení významného zvýšení úvěrového rizika zohledňují informace z registru úvěrů, žádosti o odklad splátky, významné soudní spory, negativní informace z trhu či změny ve způsobu podnikání.

Znehodnocení finančních aktiv se stanoví ve výši současné hodnoty očekávaných ztrát v důsledku kreditního rizika za celou dobu životnosti aktiva. Úrokový výnos je vypočítán z hrubé účetní hodnoty aktiva.

LGD je ve výši 45 %.

Výpočet je obdobný jako u Stage 1, pravděpodobnost selhání je stanovena ve vztahu k celkové době existence pohledávky.

3. **Stupeň 3 (Stage 3)** – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva v selhání. Za ukazatele selhání jsou považovány významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost

zahájení konkurzu či finanční reorganizace dlužníka, prodlení s platbami či jejich nezaplacení, vždy však situace, kdy je pohledávka více než 90 dní po splatnosti.

Znehodnocení finančních aktiv se stanoví ve výši současné hodnoty očekávaných ztrát v důsledku kreditního rizika za celou dobu životnosti aktiva. Úrokový výnos je vypočítán z netto účetní hodnoty aktiva.

LGD je stanoveno individuálně na úrovni jednotlivé expozice s přihlédnutím k výši a kvalitě zajištění.

Pokud se prokáže, že u expozice již není významně zvýšené úvěrové riziko, je expozice zařazená zpět do Stage 1.

Při stanovení výše opravných položek se zohledňuje jejich odůvodněnost a zajištění, pokud současně vyhoví následujícím podmínkám:

- existuje právní jistota, že při selhání dlužníka bude možno uspokojit z tohoto zajištění,
- zajištění se zohlední nejvýše v současné čisté realizovatelné hodnotě zajištění, pouze ve výši, která neslouží k zajištění jiných jejich aktiv nebo aktiv třetích osob (mají-li nárok na uspokojení před účetní jednotkou) a maximálně do výše ocenění zajišťovaných aktiv v účetnictví.

Periodicita tvorby a aktualizace opravných položek je určena oceňovacím obdobím dané účetní jednotky a výsledky vyčíslování rizik doprovázející dané aktivum.

Opravné položky jsou prezentovány následujícím způsobem:

- Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv;
- Dluhové nástroje oceněné v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI): opravná položka není vykázána v aktivech v rozvaze, jelikož tyto nástroje jsou v aktivech vykázány v jejich reálné hodnotě. Nicméně opravná položka je vykázána v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a její výše je uvedena v příloze v účetní závěrce.
- Úvěrové přísliby a finanční záruky: jako rezerva s výjimkou uvedenou v odrážce níže;
- Zahrnuje-li finanční instrument vyčerpanou (finanční aktivum) i nevyčerpanou část (úvěrový příslib) a účetní jednotka nemůže samostatně rozlišit očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu od ztrát z finančního aktiva, pak účetní jednotka vykazuje očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu společně s opravnou položkou k finančnímu aktivu. Tyto očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány jako rezerva pouze v rozsahu, v němž společné očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Opravné položky a rezervy vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V této položce se vykazuje i případné následné použití opravných položek.

Rozpuštění opravných položek a rezerv pro jejich nepotřebnost se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Úvěry a dluhové cenné papíry jsou odepsány (buď částečně nebo plně), pokud neexistuje reálná a dosažitelná možnost výtěžku z vymáhání. Toto obecně nastává v případě, když účetní jednotka zjistí, že dlužník nemá majetek nebo zdroje příjmu, které by mohly vygenerovat dostatečné peněžní toky ke splacení dlužné částky, která je předmětem odpisu. Nicméně, odepsaná finanční aktiva mohou být stále předmětem vymáhání, aby byly dodrženy postupy účetní jednotky pro vymáhání dlužných částek.

Odpisy pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám” výkazu zisku a ztráty. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných úvěrů jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek”.

V polovině roku 2024 došlo k implementaci oceňovacího modelu určeného k přecenění na reálnou hodnotu dluhových nástrojů (například zápůjček, úvěrů a dluhopisů), mj. prostřednictvím výpočtu kreditní expozice a posuzování rizika selhání, viz kapitola 4.1.2 Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry) a ostatní pohledávky.

3.2.5 Hierarchie reálných hodnot

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- **Úroveň 1:** Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- **Úroveň 2:** Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití: kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích; kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní; nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- **Úroveň 3:** Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

3.2.5.1 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, kótované 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 a finanční aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

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.

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 se 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.

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 nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

3.2.5.2 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

Ocenění poskytnutých 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.

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.

3.3 Úroky

Úrokové výnosy a náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ za použití metody efektivní úrokové míry.

Efektivní úroková míra je úroková sazba, která diskontuje očekávané budoucí přijaté nebo odeslané peněžní toky po dobu očekávané životnosti finančního nástroje na:

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, která představuje naběhlou hodnotu finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku;
- naběhlou hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku, tedy částku, již jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snižená o splátky jistiny a zvýšená nebo snižená o kumulativní amortizaci prémie či diskontu za použití efektivní úrokové míry (tj. rozdílu mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti), a u finančních aktiv upravená o případnou opravnou položku.

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční nástroje (jiné než úvěrově znehodnocená finanční aktiva) účetní jednotka odhaduje budoucí peněžní toky, kdy bere do úvahy smluvní podmínky finančního instrumentu, nikoliv však očekávané úvěrové ztráty. Pro úvěrově znehodnocená finanční aktiva efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko je vypočtena na základě odhadnutých budoucích peněžních toků včetně očekávaných úvěrových ztrát.

Výpočet efektivní úrokové míry zahrnuje transakční náklady, poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty.

3.4 Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.5 Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

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

3.6 Daň z příjmu a odložená daň

3.4.1 Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

3.4.2 Odložená daň

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

3.7 Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroj s prodejní opcí je takový finanční nástroj, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Odchylně od definice finančního závazku je nástroj, který zahrnuje takovýto závazek, klasifikován jako kapitálový nástroj, pokud má všechny znaky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, jde například o následující charakteristiky:

- dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umožit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínky, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd.

Vydané investiční akcie Podfondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyľuje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

V průběhu sledovaného účetního období došlo ke změně klasifikace vydaných investičních akcií. V minulém období byly vydané investiční akcie klasifikovány jako kapitálové nástroje a byly vykazovány v rámci vlastního kapitálu Podfondu v položce „Kapitálové fondy“.

3.8 Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

3.9 Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

3.10 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje tvorbu 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.

3.11 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.

4 Změny účetních metod

Ve sledovaném účetním období došlo ke změně účetní metody z důvodu změny klasifikace vydaných investičních akcií Podfondu. Změna účetní metody má vliv na výkaznictví. Změna je popsána v kapitole 3.7 Vydané investiční akcie Podfondu.

5 Zásady a postupy oceňování

5.1 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých druhů aktiv

5.1.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Pohledávky za bankami, se kterými je možno volně nakládat, a termínované vklady se lhůtou splatnosti nejdéle 1 rok, jsou oceňovány jmenovitou hodnotou, eventuálně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

REPO obchody jsou oceňovány akruálním přístupem. Tento přístup vyžaduje pevně stanovené vstupní parametry, jako je jistina, smluvní úroková sazba a doba splatnosti. Denní úrok se vypočítá podle stanovené sazby a akumuluje se k jistině postupně během trvání obchodu.

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

5.1.2 Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry) a ostatní pohledávky

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o tzv. významné transakční náklady. Účetní jednotka významnost transakčních nákladů posuzuje individuálně na základě jejich výše ve vztahu k danému finančnímu nástroji, doby životnosti finančního nástroje a dopadu na

účetní jednotku. Tyto významné transakční náklady jsou postupně časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti daného finančního nástroje. Nevýznamné transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty jednorázově.

Následně se oceňují v reálné hodnotě s použitím tzv. credit scoringového modelu, tj. na základě komplexní metodiky zahrnující kvantifikaci kreditních rizik a stanovení odpovídající diskontní sazby. Tento postup oceňování nahradil původní přístup, kdy účetní jednotka u poskytnutých úvěrů a zápůjček vykazovala opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) v souladu s požadavky Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9 – viz kapitola 3.2.4 Znehodnocení.

Pro účely stanovení bonity se využívá vlastní kalibrovaný scoringový model. Jedná se o boxový model zohledňující kreditní riziko na základě několika samostatných a nekorelovaných kategorií. Model je upraven pro zohlednění reálií především na českém úvěrovém a dluhopisovém trhu.

Proces zařazení emitentů/dlužníků se skládá ze 4 fází, kdy v první fázi dochází ke zjištění existence externího ratingu, ve druhé fázi se na základě parametrů stanovuje kreditní přírážka, ve třetí fázi se přeceňuje na reálnou hodnotu za použití predikovaných peněžních toků a v poslední fázi je popsán postup aktualizace a kontroly modelu.

Ke stanovení kreditní přírážky se využívá interního expertního odhadu prostřednictvím:

- a. hodnocení podkladů jako jsou výkazy ručitele, výkazy emitenta/dlužníka, smluvní dokumentace, veřejně dostupných zdrojů a valuace podkladových aktiv;
- b. určení váhy jednotlivých kritérií (Net Debt/EBITDA, Debt Service Coverage Ratio, Loan to Value Ratio, Zajištění, Typ podkladového aktiva, Restrukturalizace, Call/Put opce, Převoditelnost, Obchodovatelnost, Tenor)

Ke kreditní přírážce je přičtena relevantní IRS (Interest Rate Swap) nebo CDS (Credit default swap). Kombinace těchto sazeb tvoří celkovou diskontní sazbu pro daný dluhopis/úvěr.

Pro ocenění na reálnou hodnotu se na měsíční bázi vytvoří předpokládané peněžní toky dluhopisu/úvěru/zápůjčky. Pro peněžní toky se bere v potaz splácení úroků a jistiny v čase nebo na konci splatnosti, a nikoliv úroky naběhlé. V odůvodněných případech se můžou předpokládat i mimořádné splátky a splacení úvěru před datem splatnosti. Tyto peněžní toky se diskontují diskontní sazbou odvozenou z procesu credit scoringu. Čistá současná hodnota je pak reálnou hodnotou pro účely ocenění na reálnou hodnotu.

Měsíčně jsou aktualizovány a kontrolovány předpokládané peněžní toky, upravovány IRS ukazatele. Kvartálně jsou posuzovány a kalibrovány hodnoty intervalů a upravovány CDS ukazatele. Ročně jsou posuzovány a kalibrovány kategorie credit scoringu jako celku.

V případě cizoměnových pohledávek je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky (fixingem) platným pro daný den.

Ostatní (provozní) pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Účetní jednotka stanoví opravné položky k těmto pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a věkové struktury pohledávek v souladu s požadavky Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9.

5.1.3 Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

Jedná se o tzv. účasti v obchodních korporacích, které jsou pořizovány jako dlouhodobá strategická investice a v souladu s exit strategií účetní jednotky mohou být i prodány. Účetní jednotka učinila

neodvolatelné rozhodnutí a tyto investice oceňuje reálnou hodnotou přes vlastní kapitál. Transakční náklady jsou součástí pořizovací ceny.

Pro stanovení reálné hodnoty aktiva je tato hodnota minimálně jednou ročně stanovena externím znalcem k datu účetní závěrky a dále pak k datu pořízení či prodeje aktiva. Platnost takto stanovené reálné hodnoty je maximálně 6 měsíců pro účely nákupu nebo prodeje. Metoda ocenění je stanovena znalcem vzhledem k charakteru jednotlivých obchodních korporací v souladu s IFRS 13.

V odůvodněných případech může reálnou hodnotu obchodní korporace k datu sestavení účetní závěrky stanovit finanční ředitel se souhlasem investičního ředitele v souladu s IFRS 13.

5.2 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých dle jednotlivých druhů závazků

5.2.1 Závazky za nebankovními subjekty (přijaté úvěry), závazky z dluhových cenných papírů a ostatní závazky

Finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o tzv. významné transakční náklady, které jsou postupně časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti daného finančního nástroje. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

6 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

6.1 Finanční nástroje v rozvaze

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

Rok 2023 tis. Kč	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	6 331	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	907 386	0	0
Celkem finanční aktiva	0	0	907 386	6 331	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	5 529	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	211	0
Oceňovací rozdíly	0		0	581 867	
Kapitálové fondy	0	0	328 996	0	0
Zisk/ztráta	0	0	0	-2 886	
Celkem finanční pasiva	0	0	328 996	584 721	0

Rok 2024 tis. Kč	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	25 342	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	941 265	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	438 099	0
Celkem finanční aktiva	0	0	941 265	463 441	0
Pasiva					
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	109	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	1 402 741	0	0
Celkem finanční pasiva	0	0	1 402 741	109	0

6.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Bankovní účty – CZK	25 341	6 331
Celkem	25 341	6 331

Zůstatek bankovních účtů Podfondu, vedených u ČSOB, a.s., je k rozvahovému dni v celkové výši 25 341 tis. Kč.

6.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2024	2023
Poskytnutý úvěr - BlackBird REALTY s.r.o. - jistina	428 145	0
Poskytnutý úvěr - BlackBird REALTY s.r.o. – úrok	0	0
Poskytnutý úvěr - BlackBird REALTY s.r.o. - přecenění	9 954	0
Celkem	438 099	0

6.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	2024	2023
Účasti s rozhodujícím vlivem	941 265	907 386
Celkem	941 265	907 386

Podfond má k rozvahovému dni obchodní podíl v následující společnosti:

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu	Požizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
Commercial Beta s.r.o.	11877201	28.04.2023	100 %	325 519	29 384	586 362	941 265

Obchodní podíly jsou oceněny k rozvahovému dni na základě externích znaleckých posudků, příp. odborných stanovisek.

6.5 Ostatní pasiva

tis. Kč	2024	2023
Dohadné položky pasivní	741	376
Ostatní závazky	0	5 153
Celkem	741	5 529

Ostatní pasiva Podfondu tvoří Dohadné položky na nevyfakturované náklady ve výši 741 tis. Kč (náklady na audit účetní závěrky ve výši 103 tis. Kč, náklady na znalecké posudky ve výši 224 tis. Kč, náklady na administraci a obhospodařování ve výši 350 tis. Kč, ostatní nevyfakturované náklady ve výši 64 tis. Kč.)

6.6 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2024	2023
Výdaje příštích období	109	211
Celkem	109	211

6.7 Rezervy

tis. Kč	2024	2023
Rezerva na daň z příjmu	1 114	0
Celkem	1 114	0

6.8 Kapitálové fondy

tis. Kč	2024	2023
Kapitálové fondy	0	328 996
Celkem	0	328 996

Hodnota kapitálových fondů z roku 2023 byla je v roce 2024 součástí čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií v důsledku změny vykazování.

6.9 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

tis. Kč	2024	2023
Obdoba kapitálových fondů	795 220	0
Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-2 997	0
Obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	586 362	0
Zisk nebo ztráta za účetní období přírůstek závazků:	24 156	0
Celkem	1 402 741	0

Součástí hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Základem pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu připadající na daný druh investičních akcií. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Aktuální hodnota investiční akcie je vypočítána jako podíl fondového kapitálu daného druhu investiční akcie a počtu vydaných investičních akcií druhu investiční akcie k danému dni. Výpočet způsobu určení rozdělení zisku Podfondu na jednotlivé druhy investičních akcií je popsán ve Statutu Podfondu. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě měsíčně stanovované aktuální hodnoty.

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie Podfondu. K rozvahovému dni účetní jednotka eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 795 220 tis. Kč.

Podfond k 31. 12. 2024 emitoval 14 547 666 ks preferenčních investičních akcií ZIA, jejichž aktuální hodnota činila 2,6272 EUR a 17 000 000 ks prioritních investičních akcií PIA, jejichž aktuální hodnota činila 1,0280 EUR.

6.10 Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Vydané/odkoupené investiční akcie	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0
Ostatní změny		581 867	581 867
Snížení		0	0
Zvýšení		4 495	4 495
Zůstatek k 31.12.2024	0	586 362	586 362

6.11 Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

tis. Kč	2024	2023
Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-2 886	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-111	0
Celkem	-2 997	0

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období představuje neuhrazenou ztrátu z roku 2023 a jiný výsledek hospodaření minulých let. Jiný výsledek hospodaření minulých let se skládá z dohadných položek za služby depozitáře a administrace za prosinec 2023. Tyto do fakturace byly provedeny v roce 2024 v návaznosti na překročení hranice aktiv 0,5 mld Kč v důsledku přecenění SPV.

6.12 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z úroků na bank.účtech	48	0
Výnosy z úroků k úvěrům do BlackBird REALTY s.r.o.	22 759	0
Výnosy z přecenění úvěrů	9 954	0
Celkem	32 761	0

6.13 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	2023
Bankovní poplatky	15	11
Náklady na poplatky	1	8
Celkem	16	19

6.14 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2024	2023
Kurzové zisky	17 123	540
Celkem	17 123	540

6.15 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2024	2023
Kurzové ztráty	19 869	1 341
Jiné provozní náklady	35	32
Celkem	19 904	1 373

6.16 Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Administrace a obhospodařování	3 591	1 209
Depozitář	654	417
IT služby a služby spojené s HW a SW	6	0
Právní a notářské služby	12	0
Udržovací poplatek za registrovaný investiční nástroj v CONSEQU	6	0
Audit	166	133
Účetní služby a služby daňových poradců	20	21
Propagace, reklama, PR	15	30
Znalecké posudky	224	224
Celkem	4 694	2 034

6.17 Daň z příjmu

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	25 270	-2 886
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňové neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy a zápočty	0	0
Základ daně	25 270	-2 886
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-2 997	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	22 273	-2 886
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 114	0
Zaúčtovaná rezerva na DPPO za rok 2024	1 114	0

6.18 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 %.

Podfondu za sledované účetní období nevznikly dočasné rozdíly mezi účetními a daňovými pojetími účetních případů.

Podfond se rozhodl neúčtovat o odložené daňové pohledávce ve sledovaném účetním období.

6.19 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	1 404 705	913 717
Celkem	1 404 705	913 717

Podfond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

7. Výnosy dle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

Rok 2024 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	32 761	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	17 123	0	0	0	0
Celkem 31.12.2024	49 884	0	0	0	0

8. Informace o řízení rizik

8.1 Řízení rizik

Řízení rizik je prováděno managementem Společnosti na základě směrnice o řízení rizik.

Činnost Podfondu 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.

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu 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. Podfondu 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 Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. 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 Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Vzhledem k tomu, že Podfond může omezeně investovat do finančních derivátů a při provádění investic může využívat pákový efekt, vypočítává Investiční společnost celkovou expozici Podfondu závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Podfondu je stanoven na 500 % fondového kapitálu Podfondu. Limity dále zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 100 % hodnoty majetku Podfondu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Investiční společnost rovněž může při obhospodařování majetku Podfondu 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.

8.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Rok 2024 (tis. Kč) Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka a. s.	255	0,02 %
Běžné účty	kreditní, měnové	Československá obchodní banka a. s.	24 550	1,75 %
Spořicí účty	kreditní, měnové	Československá obchodní banka a. s.	536	0,04 %
Běžné účty		Celkem	25 341	1,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BlackBird REALTY s.r.o.	438 099	31,19 %
Pohledávky za nebankovními subjekty		Celkem	438 099	31,19 %
Obchodní podíl (100 %)	tržní	Commercial Beta s.r.o.	941 265	67,01 %
Celkový součet 31. 12. 2024			1 404 705	100 %

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 Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podföndu.

8.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podföndu

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

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

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

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	25 341	25 342
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	941 265	941 265
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	438 099	-	-	438 099
Celkem k 31. 12. 2024	-	-	438 099	-	966 606	1 404 705

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	741	-	-	-	-	741
Výnosy a výdaje příštích období	109	-	-	-	-	109
Rezervy					1 114	1 114
Vlastní kapitál / čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	1 402 741	1 402 741
Celkem k 31. 12. 2024	850	-	-	-	1 403 856	1 404 705

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

- b) **tržní riziko** (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu nebo kapitálových obchodních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu;

I. Riziko změny tržních úrokových sazeb SPV, ve které má podfond podíl

Společnost v majetku podfondu je vystavena úrokovému riziku z titulu úvěrů s naběhlou hodnotou k 31. 12. 2024 ve výši 758 497 tis. Kč, která je zároveň i jistinou úvěru. Za účelem kvantifikace tohoto rizika byla vytvořena citlivostní analýza zohledňující dopad změny úrokové sazby EURIBOR na splátkový kalendář společnosti, budoucích nákladů společnosti a zprostředkovaně na NAV fondu za předpokladu, že by došlo ke změně EURIBOR 3M o x procentních bodů. Citlivostní analýza byla založena na splátkovém kalendáři úvěru, jehož výše k 31. 12. 2024 činila 29,203 mil. EUR, a který má splatnost k 31. 3. 2029. Citlivostní analýza je zobrazena v tabulce níže.

Citlivostní analýza změny sazby EURIBOR na hodnotu společnosti

Změna úrokové sazby EURIBOR o x p.b									
Změna IR o x p.b	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %	2 %	4 %	6 %	8 %
Změna úrokových nákladů za obd.	-102 523	-102 523	-102 523	-71 444	-	71 444	142 889	214 333	285 778
Přepočtená hodnota SPV	1 043 787	1 043 787	1 043 787	1 012 709	941 265	869 820	798 376	726 932	655 487
OP Celkem	1 043 787	1 043 787	1 043 787	1 012 709	941 265	869 820	798 376	726 932	655 487

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

tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty		10,0 %	25,0 %	50,0 %
Commercial Beta s.r.o., obch. podíl 100 % (rozhod. vliv)	941 265	847 139	705 949	470 633
Celkem	941 265	847 139	705 949	470 633

II. Riziko změny hodnoty podkladových aktiv

Za účelem naplnění podstaty IFRS 7 odst. 40 bylo přistoupeno k citlivostní analýze změny prodejní hodnoty podkladových aktiv (nemovitostí), které jsou bezvýhradně ovlivněny změnou úrokových sazeb a tím i v souladu s vyčíslením rizika na základě změny úrokových sazeb.

Vysoká koncentrace majetku společnosti může v budoucnu zapříčinit změnu hodnoty společnosti. Hodnota nájemní nemovitosti a pozemků, jako kterákoliv jiná aktiva jsou podrobena tržním fluktuacím. Vliv změny hodnoty podkladových aktiv – nemovitého majetku na hodnotu společnosti byla testována citlivostní analýzou na základě změny podkladového aktiva

Citlivostní analýza změny hodnoty nemovitosti na hodnotu majetkových účastí Podfondu

Změna hodnoty nemovitostí o x p.b									
	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %	2 %	4 %	6 %	8 %
Hodnota společnosti	806 481	840 177	873 873	907 569	941 265	974 961	1 008 657	1 042 353	1 076 049
OP Celkem	806 481	840 177	873 873	907 569	941 265	974 961	1 008 657	1 042 353	1 076 049

Vysoká koncentrace majetku společnosti může v budoucnu zapříčinit změnu hodnoty společnosti. Očekávaná prodejní cena nemovitostí, jako kterákoliv jiná aktiva jsou podrobena tržním fluktuacím. Vliv změny hodnoty podkladových aktiv – prodejní ceny nemovitostí na hodnotu společnosti byla testována citlivostní analýzou na základě změny podkladového aktiva.

- c) **měnové riziko** (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Podfondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota investiční akcie vydané Fondem k Podfondu se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Podfondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Podfondu, 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 Podfondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Rok 2024 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	255	25 086	0	25 341
Účasti s rozhodujícím vlivem	941 265	0	0	941 265
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	438 099	0	438 099
Celkem k Aktiva 31. 12. 2024	941 520	463 186	0	1 404 705

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

Rok 2024 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	741	0	0	741
Výnosy a výdaje příštích období	109	0	0	109
Rezervy	1 114		0	1 114
Čistá hodnota aktiv	0	1 402 741	0	1 402 741
Celkem Pasiva k 31. 12. 2024	1 964	1 402 741	0	1 404 705

Společnost, jež je v majetku fondu, čerpá úvěr v EUR, a tak jsou její závazky aktuálně významně vystaveny kurzovému riziku. Eurový závazek je nicméně přirozeně zajištěn měnou nájemní smlouvy na následujících 10 let a 8 měsíců, která je splatná také v EUR.

Měnové riziko však ovlivňuje výnosy přepočítané na CZK, a tudíž i výnosově stanovenou hodnotu společnosti. Z těchto důvodů bylo přistoupeno k citlivostní analýze jednak vlivu změny kurzu na hodnotu společnosti z pohledu změny závazků a jednak změny hodnoty nemovitosti stanovené výnosovou metodou. Hodnota kurzu k 31.12.2024 je 25,185 CZK za 1 EUR. Při poklesu měnového kurzu, tedy posílení CZK by došlo k poklesu hodnoty pronajímané nemovitosti a zároveň k poklesu hodnoty úvěru. Výsledný vliv na hodnotu společnosti je vyjádřen v následující tabulce.

Změna hodnoty měnového kurzu na hodnotu společnosti									
Změna měnového kurzu	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %	2 %	4 %	6 %	8 %
Hodnota nemovitého majetku	1 543 810	1 579 060	1 614 300	1 649 550	1 684 800	1 720 050	1 755 290	1 790 540	1 825 790
Hodnota dlouhodobých závazků	697 817	712 987	728 157	743 327	758 497	773 667	788 837	804 006	819 176
Hodnota společnosti	860 955	881 281	901 105	921 185	941 265	961 345	981 415	1 001 495	1 021 575
OP Celkem	860 955	881 281	901 105	921 185	941 265	961 345	981 415	1 001 495	1 021 575

- d) **úrokové riziko** (stupeň vystavení Podfondu 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 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	25 341	-	-	-	25 341	25 341
Pohledávky za nebankovními subjekty			438 099			438 099
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	941 265	941 265
Celkem k 31. 12. 2024	25 342	-	438 099	-	966 607	1 404 705

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	-	-	-	-	741	741
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	109	109
Rezervy					1 114	1 114
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	-	-	-	-	1 402 741	1 402 741
Celkem k 31. 12. 2024	-	-	-	-	1 404 705	1 404 705

I. Riziko změny tržních úrokových sazeb

Společnost v majetku podfondu je vystavena úrokovému riziku z titulu dlouhodobých poskytnutých úvěrů s jistinou k 31. 12. 2024 ve výši 17 mil. EUR nebo 428 145 tis. Kč. Úroková sazba byla stanovena na fixních 10 %. Za účelem kvantifikace tohoto rizika byla vytvořena citlivostní analýza zohledňující dopad změny sazby EURIBOR na tržní hodnotu úvěru za předpokladu, že by došlo ke změně EURIBOR 3M o x procentních bodů. Citlivostní analýza byla založena na splátkovém kalendáři úvěru. Citlivostní analýza je zobrazena v tabulce níže. Tržní hodnota úvěru byla k 31.12.2024 438 099 tis. Kč.

Změna hodnoty úvěru při změně diskontní sazby					
	-2 %	-1 %	0 %	+1 %	+2 %
Hodnota úvěru (+/-)	+ 16 857	+ 8 314	438 099	- 8 045	- 15 877
Úvěr Celkem	454 956	446 413	438 099	430 054	422 222

- e) **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízké) spočívající v riziku nesplacení úvěrů či zápůjček poskytnutých Podfondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Podfondu;

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

Investiční společnost v roce 2024 dále zavedla model úvěrového scoringu, který vyhodnocuje poskytované úvěry z celé řady parametrů, čímž stanovuje jejich celkovou rizikovost. Scoringový model vychází z následujících parametrů: existence a možnost analýzy výkazů, existence auditu společnosti, možnost předčasného splacení věřitele či dlužníka, převoditelnost a obchodovatelnost úvěru, charakter podkladových aktiv, restrukturalizace či posunutí splatnosti úvěru, DSCR (Debt Service Coverage Ratio), Net debt/EBITDA, LTV (Loan-to-Value), forma zajištění a forma splacení úvěru. Celková rizikovost úvěru je stanovena kombinací výše uvedených parametrů a přírážky ve formě CDS (Credit Default Swap – swap úvěrového selhání) sazby dle splatnosti úvěru.

O poskytnutí nebo navýšení úvěru rozhoduje Investiční výbor fondu. Průběžně se dále vyhodnocují na kvartální bázi výkazy společností a materiální změny u podkladových aktiv a zástav. Na roční bázi se vyhodnocují vstupy modelů, valuace podkladových aktiv a zástav úvěrovaných společností.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, 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 Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	-	-	-	25 341	1 379 364	1 404 706
Po splatnosti	-	-	-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2024	-	-	-	25 341	1 379 364	1 404 705

Stav obchodních pohledávek Podfondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

f) Riziko koncentrace

Společnost, jež je v majetku podfondu, má koncentrovaná aktiva v podobě pozemků a nemovitosti na jedné lokalitě, v rámci jedné budovy a v rámci jediného segmentu (kanceláře). Tato skutečnost může ovlivnit budoucí hodnotu společnosti.

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

9. Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2024.

Rok 2024 tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	25 342	0	25 341
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	438 099	438 099
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	941 265	941 265
Celkem Aktiva k 31. 12. 2024	0	25 342	1 379 364	1 404 705
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	741	741
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	109	109
Celkem Závazky k 31. 12. 2024	0	0	850	850

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, 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.

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům.

10. Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 1-3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	25 342	<i>Nominální hodnota</i>	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	438 099	<i>DCF model</i>	Finanční výkazy, IRS, CDS
Účasti s rozhodujícím vlivem	941 265	<i>Metoda individuálního ocenění majetku a závazků společnosti</i>	Výnosová metoda
Závazky			
Výnosy a výdaje příštích období	109	<i>Nominální hodnota</i>	-

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 01.01.	Zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva										
Pohledávky za bankami	6 331	0	0	945 757	0	0	0	-926 746	0	25 342
Účasti s rozhodujícím vlivem	325 519	0	581 867	33 879	0	0	0	0	0	941 265
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	9 954	460 652	0	0	0	-32 507	0	438 099
Celkem aktiva	331 850	0	591 821	1 440 288	0	0	0	-959 253	0	1 404 706
Závazky										
Výnosy a výdaje příštích období	211	0	0	109	0	0	0	-211	0	109
Celkem závazky	211	0	0	109	0	0	0	-211	0	109

11. Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu za sledované období.

11.1 Přehled transakcí se spřízněnými osobami

11.1.1 Poskytnuté úvěry

v tis. Kč	Stav k 31.12.2024		Stav k 31.12.2023
	Počáteční stav	Konečný stav	Konečný stav
Blackbird REALTY s.r.o.	0	438 099	0

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které by byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům.

12. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 30. 4. 2025

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
pověřený zmocněnec

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

BlackBird RE Fond SICAV a.s.

za rok končící 31. prosince 2024

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **BlackBird RE Fond SICAV a.s.**, se sídlem Pernerova 691/42, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 191 38 661, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28006 (dále „**Ovládaná osoba**“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI A OSOBOU OVLÁDANOU

1.1 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv:

Obchodní společnost BlackBird Real Estate s.r.o., IČ 087 31 560, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. Zn. C 324177 (dále také „**Společnost**“), akcionář a držitel 100 % zakladatelských akcií Ovládané osoby.

1.2 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě nepřímo uplatňovat rozhodující vliv:

Pan Miroslav Dorňák, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, dat. nar. 15. září 1976 prostřednictvím podílu 100 % na hlasovacích právech společnosti BlackBird Real Estate s.r.o. uvedené v čl. 1.1 této zprávy o vztazích.

1.3 Osoby ovládané Společností:

Společnost vlastní skrze Podfond prostřednictvím podílu ve výši 100 % na hlasovacích právech obchodní společnost Commercial Beta s.r.o., IČ 118 77 201, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 355744.

1.4 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Obchodní společnost BlackBird REALTY s.r.o., IČ: 083 70 699, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze sp. zn. C317818, ovládaná Miroslavem Dorňákem, dat. nar. 15.9.1976, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, prostřednictvím podílu 100 % na základním kapitálu ve společnosti BlackBird Real Estate s.r.o.

Obchodní společnost BlackBird Holding a.s., IČ: 144 08 902, se U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27189, ovládaná Miroslavem Dorňákem, dat. nar. 15.9.1976, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, prostřednictvím podílu 100 % na základním kapitálu ve společnosti BlackBird REALTY s.r.o.

Obchodní společnost RAYNADOR a.s., IČ: 143 53 881, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27167, ovládaná Miroslavem Dorňákem Miroslavem Dorňákem, dat. nar. 15. 9. 1976, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, jediným akcionářem a držitelem 100 % zakladatelských akcií ve společnosti.

Pan Miroslav Dorňák, bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj, dat. nar. 15. září 1976, akcionář s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu v obchodních společnostech:

Společnost:	IČO:	velikost podílu
BlackBird Real Estate s.r.o.	08731560	100 % na hlasovacích právech společnosti
BlackBird Services a.s.	27528065	100 % na hlasovacích právech společnosti
FUTURE CS a.s.	05488966	100 % na hlasovacích právech společnosti
SPV REAL ESTATE a.s.	06812716	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Rezi Invest a.s.	09322752	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Plzeň s.r.o.	09984950	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Plzeň Beta s.r.o. (v období do 24.6.2024)	10770542	100 % na hlasovacích právech společnosti
Hutě Rezidence s.r.o.	09725504	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Chrudim a.s.	09960503	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezidence U řeky a.s. (v období do 14.2.2024)	09880755	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Realitní Gamma s.r.o	10770372	100 % na hlasovacích právech společnosti
U Červeňáku I. s.r.o.	09233946	100 % na hlasovacích právech společnosti
U Červeňáku II. s.r.o.	11876328	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezi Beta s.r.o.	11876727	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezi Gamma s.r.o.	11876999	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezi Delta s.r.o (v období do 13.5.2024)	17253161	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezi Epsilon s.r.o. (v období do 24.6.2024)	17698308	100 % na hlasovacích právech společnosti
Rezi Zeta s.r.o.	17698324	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Commercial Invest s.r.o	10770488	100 % na hlasovacích právech společnosti
BBRE Realitní Beta s.r.o	10770321	100 % na hlasovacích právech společnosti

Commercial Alfa s.r.o. v období do 14.2.2024)	11877111	100 % na hlasovacích právech společnosti
Commercial Beta s.r.o.	11877201	100 % na hlasovacích právech společnosti
Commercial Gamma s.r.o.	11877367	100 % na hlasovacích právech společnosti
Commercial Epsilon s.r.o. (v období do 15.8.2024)	17698359	100 % na hlasovacích právech společnosti
Commercial Zeta s.r.o.	17698413	100 % na hlasovacích právech společnosti
Dubnica Property s.r.o.	08731551	100 % na hlasovacích právech společnosti
Havlíčková 648 a.s.	08655553	100 % na hlasovacích právech společnosti
HOMA holding s.r.o.	25915347	80 % na hlasovacích právech společnosti
RUDO Nuselská 9, spol. s r.o. (v období do 24.6.2024)	02382768	100 % na hlasovacích právech společnosti
Industrial Trade Services a.s.	27529002	100 % na hlasovacích právech společnosti
CATLIKE s.r.o.	24655872	100 % na hlasovacích právech společnosti
Certifika SML a.s.	27823776	100 % na hlasovacích právech společnosti
BlackBird REALTY s.r.o.	08370699	100 % na hlasovacích právech společnosti RAYNADOR a.s.
BlackBird Holding, a.s.	14408902	100 % na hlasovacích právech společnosti
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	19462069	100 % na hlasovacích právech společnosti
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	19464886	100 % na hlasovacích právech společnosti
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	19464924	100 % na hlasovacích právech společnosti
Clawson ave a.s. (v období do 24.6.2024)	19302452	100 % na hlasovacích právech společnosti
OF1, s.r.o. (v období do 24.6.2024)	09607862	100 % na hlasovacích právech společnosti
KÁVOVINY Property, s.r.o. (v období do 14.2.2024)	17468175	100 % na hlasovacích právech společnosti
RAYNADOR a.s.	14353881	100 % na základním kapitálu společnosti

VARALDIS a.s.	14340127	100 % na základním kapitálu společnosti
Nemovitostní výkupy s.r.o.	17103371	100 % na hlasovacích právech společnosti
BORTERG RE s.r.o.	17336546	100 % na hlasovacích právech společnosti
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	17336589	100 % na hlasovacích právech společnosti
NORTHOR RE s.r.o.	17336732	100 % na hlasovacích právech společnosti
Eripio Consulting s.r.o.	24122831	100 % na základním kapitálu společnosti
Duhamel s.r.o.	05000327	100 % na základním kapitálu společnosti

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je v rámci skupiny výše uvedených propojených osob nezávislou a autonomní společností.

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA POSUZOVANÉ OBDOBÍ

V Rozhodném období nebyla učiněna relevantní jednání.

4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI

Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Smlouva o úvěru ze dne 19.6.2024 uzavřená mezi Ovládanou osobou jako úvěrujícím a BlackBird REALTY s.r.o., IČ: 083 70 699 jako úvěrovaným.

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru uzavřený dne 19.6.2024.

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru uzavřený dne 2.10.2024.

5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA

V důsledku uzavřených smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Rozhodném období v zájmu nebo na popud jednotlivých

Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu není posuzováno její vyrovnání.

6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládané osobě v Rozhodném období nevznikla žádná výhoda či nevýhoda plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

Člen představenstva Ovládané osoby tímto prohlašuje, že tuto zprávu o vztazích vypracoval s vynaložením veškeré péče řádného hospodáře a údaje zde uvedené jsou dle jeho vědomí úplné a správné, nelze přesto zaručit, že disponuje veškerými informacemi potřebnými pro její vypracování.

V Praze dne 12. 2. 2025



DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň MSc. MBA,
pověřený zmocněnec