

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FINDIGO FKl SICAV a.s.
a podfondu FINDIGO podfond 1
za rok končící 31. prosince 2025

1 Základní údaje

Název Fondu	FINDIGO FKI SICAV a.s.
IČO	098 60 371
Sídlo	Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
LEI Fondu	3157000Z9T9GSNKYVW35
Vznik Fondu	26. 1. 2021
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
Podfond	FINDIGO podfond 1
NID Podfondu	75162351
LEI Podfondu	315700L7JZZDHSVNSP24
Vznik Podfondu	9. 4. 2021

2 Údaje o členech orgánů společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Člen představenstva při výkonu funkce zastupuje	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051 Peter Koždoň, MSc. MBA od 26. 1. 2021
--	---

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	Radim Jauker od 26. 1. 2021
------------------------------	--------------------------------

Člen dozorčí rady	Ivo Korčák od 26. 1. 2021
--------------------------	------------------------------

Člen dozorčí rady	Zbyněk Průša od 26. 1. 2021
--------------------------	--------------------------------

Člen dozorčí rady	Petr Sefzig od 26. 1. 2021
--------------------------	-------------------------------

3 FINDIGO FKI SICAV a.s.

3.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu

FINDIGO FKI SICAV a.s. (dále jen „Fond“) má splacen základní kapitál ve výši 200 000 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 31.12.2025 dosáhl výsledku hospodaření ve výši 0 tis. Kč. Vlastní kapitál měl hodnotu 145 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 31.12.2025	20 ks v objemu 200 tis. Kč
Změny k 31.12.2025	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádal, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

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 obhospodařovateli a administrátorovi	0
Úplata depozitáři	0
Odměna auditora	24
Údaje o dalších nákladech či daních	
Účetní služby, daňové poradenství	10
Ostatní služby a náklady	2

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. 2025 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 139 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 44 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 10 tis. Kč.

4 FINDIGO podfond 1

4.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Podfondu

FINDIGO podfond 1 (dále „Podfond“), sídlem Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3, byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 9. 4. 2021, NID 75162351.

Hospodaření Podfondu v období od začátku do konce roku 2025

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje účetní závěrka Podfondu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (viz Příloha č. 4) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 3).

Hospodaření Podfondu skončilo k 31. 12. 2025 účetním ziskem 38 216 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Společnosti je ověřen 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. 2025 aktiva v celkové výši 417 098 tis. Kč, která jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 39 754 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 355 925 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 19 924 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 1 461 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 34 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Podfondu k 31. 12. 2025 jsou ve výši 417 098 tis. Kč a jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 8 484 tis. Kč, rezervami ve výši 1 669 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 528 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 324 740 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši -642 tis. Kč, nerozděleným ziskem z předchozích období ve výši 44 103 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 38 216 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Čistá aktiva Podfondu dosáhla k 31. 12. 2025 hodnoty 406 417 tis. Kč.

Výhled na rok 2026

V následujícím roce bude Podfond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve Statutu fondu.

4.2 Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie „VIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046273
Počet akcií k 31.12.2025	242 835 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	99 005 ks v objemu 136 795 tis. Kč

Zakladatelské investiční akcie „ZIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046281
Počet akcií k 31.12.2025	2 750 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	2 211 ks v objemu 12 783 tis. Kč

Prioritní investiční akcie „PIA“

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046265
Počet akcií k 31.12.2025	20 242 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	15 568 ks v objemu 19 999 tis. Kč

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

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádala, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

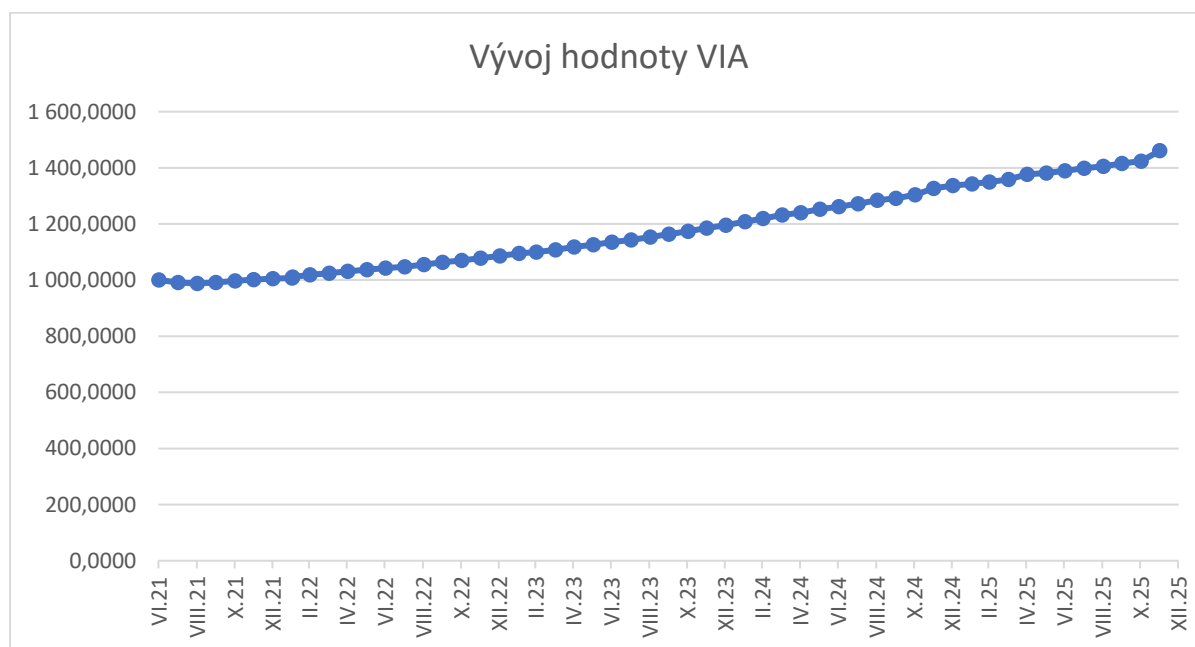
4.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

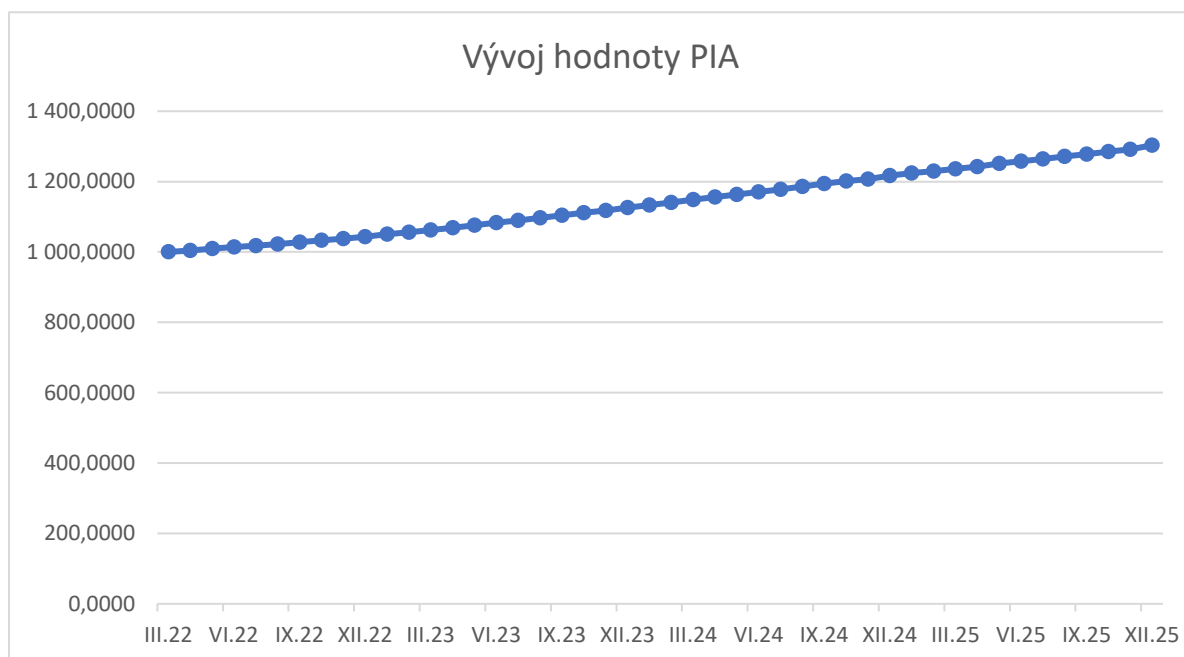
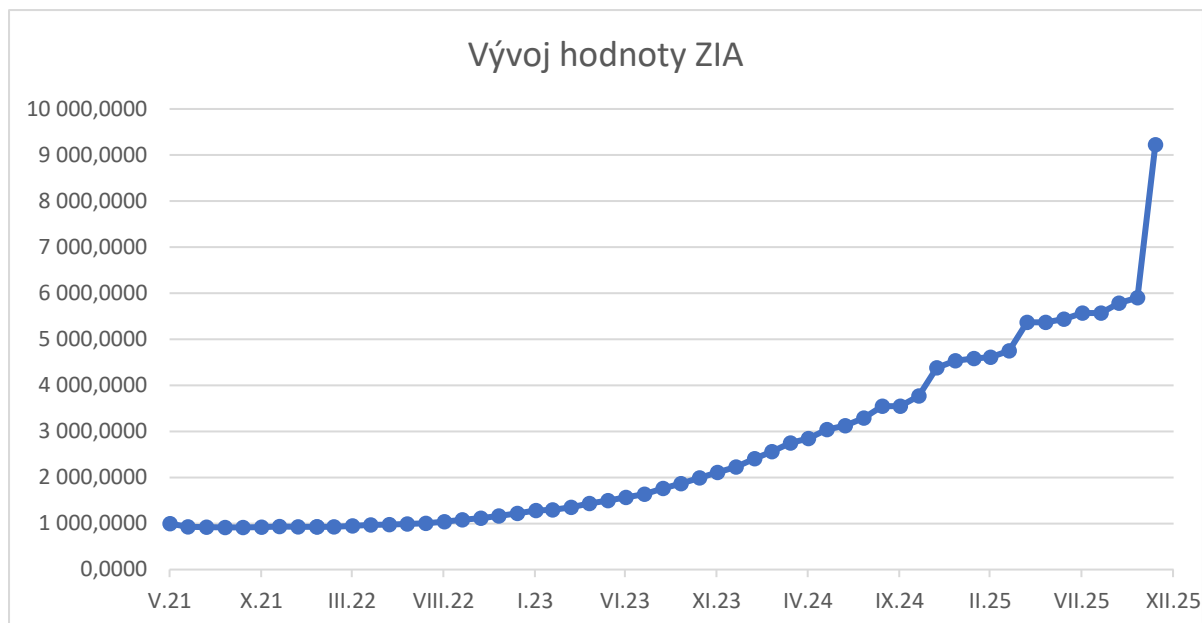
V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Podfondu.

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	1 804
Úplata depozitáři	1 003
Odměna auditora	224
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní služby	901
Účetní služby a služby daňových poradců	28
Poradenství a služby Odborného poradce	1 054
Znalecké posudky	230
Marketing	717
Ostatní služby	197

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. 2025 tvořen bankovní hotovostí ve výši 39 754 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 355 925 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 19 924 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 dividenda.

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 Podfodu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfodu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfodu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfodu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu a Podfodu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfodu 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 může při obhospodařování Fondu a Podfodu využít pákového efektu. Míra využití pákového efektu byla po celé období v souladu se statutem stanoveným limitem.

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:

- a) zásady a postupy v rámci systému odměňování musí podporovat řádné a účinné řízení rizik a být s nimi v souladu,
- b) 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,
- c) zásady a postupy v rámci systému odměňování musí být v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy obhospodařovatele a obhospodařovaného investičního fondu,
- d) 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
FINDIGO podfond 1	774 926 Kč	0 Kč	36	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
FINDIGO podfond 1	124 418 Kč	5	650 508 Kč	31

5.3 Údaje o osobách, které byly se společností úzce propojeny

V Rozhodném období nevznikla žádná výhoda či nevýhoda plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

Osoba	Podíl na hlasovacích právech	Úloha ve Fondu
Radim Jauker	25 %	předseda dozorčí rady
Ivo Korčák	25 %	člen dozorčí rady
Zbyněk Průša	25 %	člen dozorčí rady
Petr Sefzig	25 %	člen dozorčí rady

5.4 Údaje o kontrolovaných osobách

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu nebo obhospodařovateli nespňuje 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	do 31. 5. 2025

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 působil v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

Jméno a příjmení	Mgr. Tomáš Balún
Další identifikační údaje	17. 12. 1986 bytem: Rubešova 636/6, 120 00 Praha
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	od 1. 6. 2025

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul v oboru matematika a ekonomie získal na Masarykově univerzitě v Brně v roce 2011. Bezprostředně poté nastoupil do společnosti APS, jednoho z předních investorů a správců nesplácených pohledávek ve střední a jihovýchodní Evropě. Postupně se vypracoval z pozice analytika až na Head of Valuations, kde vedl středně velký tým o sedmi členech a odpovídal za oceňování různých typů portfolií. Od roku 2021 působil již jako investiční manažer, kde se podílel na struktuře, fundraisingu a alokaci kapitálu přesahujícího 1 miliardu Kč v rámci podfondů APS CREDIT FUND SICAV, a.s. Zodpovídal za řízení investičních procesů, včetně komplexních due diligence, vyjednávání s investory a implementace akvizičních strategií napříč regionem. Od roku 2019 do června 2025 byl členem představenstva fondu kvalifikovaných investorů LOAN MANAGEMENT investiční fond, a.s., kde dohlížel na řízení portfolia a akviziční procesy. Od února 2025 působí jako investiční ředitel ve společnosti DELTA investiční společnost, a.s.

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

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

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

V účetním období 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 FINDIGO FKI SICAV a.s.

Příloha č. 2 - Účetní závěrka FINDIGO FKI SICAV a.s.

Příloha č. 3 - Zpráva auditora k účetní závěrce FINDIGO podfond 1

Příloha č. 4 - Účetní závěrka FINDIGO podfond 1

Příloha č. 5 - Zpráva o vztazích

V Praze, dne 20. 04. 2026



FINDIGO FKI SICAV a.s.
DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu

FINDIGO FKI SICAV a.s. k 31.12.2025

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 fondu FINDIGO FKI SICAV a.s.

Se sídlem: Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Identifikační číslo: 098 60 371

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu FINDIGO FKI SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící k 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



Náš výrok 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



Naší povinností je informovat představenstvo a 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 20. 4. 2026

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

FINDIGO FKI SICAV a.s.

Účetní závěrka
za rok končící 31. 12. 2025

(v celých tis. Kč)

Rozvaha

za rok končící 31.12.2025

AKTIVA tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	139	132
v tom a) splatné na požádání	139	132
Ostatní aktiva	44	42
Náklady a příjmy příštích období	10	4
Celkem	193	178

PASIVA tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní pasiva	46	24
Výnosy a výdaje příštích období	1	8
Cizí zdroje	47	32
Základní kapitál	200	200
z toho: splacený základní kapitál	200	200
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-54	-54
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	0
Vlastní kapitál	146	146
Celkem	193	178

Podrozvahové položky

za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	193	178

Výkaz zisku a ztráty

za období 1.1.2025 – 31.12.2025

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na poplatky a provize	8	9
Ostatní provozní výnosy	44	42
Správní náklady	36	33
v tom: b) ostatní správní náklady	36	33
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období 1.1.2024 – 31.12.2024

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	200	0	0	-55	145
Ostatní změny	0	0	0	0	0
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	200	0	0	-55	145

za období 1.1.2025 – 31.12.2025

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	200	0	0	-55	145
Ostatní změny	0	0	0	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0	0	0	0
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2025	200	0	0	-55	145

FINDIGO FKI SICAV a.s.

**Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. 12. 2025**

(v celých tis. Kč)

Obsah

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

1 Obecné informace

FINDIGO FKI 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 10. 12. 2020. Do obchodního rejstříku byl fond zapsán dne 26. 1. 2021.

1.1 Sídlo Investičního Fondu

Vinohradská 1632/180, Vinohrady
130 00 Praha 3
Česká republika

1.2 Předmět podnikání Fondu

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

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 26. 1. 2021 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. (dále jen „ČSOB“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.5 Statutární orgán

Představenstvo,
jediný člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s., od 26. 1. 2021
IČ: 032 32 051

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA
od 26. 1. 2021

1.6 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Radim Jauker
od 26. 1. 2021

Člen dozorčí rady Ivo Korčák
od 26. 1. 2021

Člen dozorčí rady

Zbyněk Průša
od 26. 1. 2021

Člen dozorčí rady

Petr Sefzig
od 26. 1. 2021

1.7 Investiční strategie Fondu

Fond, resp. jeho jednotlivé podfondy, je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi zejména do investičních nástrojů a poskytováním 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 Fondu distribuován a jinak zveřejňován pouze investorům investujícím do příslušného podfondu. O investicích Fondu, resp. jeho podfondů rozhoduje výhradně Investiční společnost.

Investiční společnost nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že Investiční společnost v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti.

V průběhu roku 2025 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 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

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, již 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 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

3.6.1 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.

3.6.2 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 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.

3.8 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.

3.9 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 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.

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

Fond má k rozvahovému dni zůstatek na běžném CZK účtu, vedeného u Československé obchodní banky, a.s., ve výši 139 tis. Kč (2024: 132 tis. Kč).

5.2 Ostatní aktiva

tis. Kč	2025	2024
Dohadné položky aktivní	44	42
Celkem	44	42

5.3 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025	2024
Příjmy příštích období	10	4
Celkem	10	4

5.4 Ostatní pasiva

tis. Kč	2025	2024
Dohadné položky pasivní	27	22
Závazky z obchodního styku	19	2
Celkem	46	24

5.5 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2025	2024
Dohadné položky pasivní	1	8
Celkem	1	8

5.6 Základní kapitál

Základní kapitál fondu činí 200 tis. Kč, je splacen ve výši 100 %.

5.7 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	7	7
Náklady na poplatky	1	2
Celkem	8	9

5.8 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025	2024
Jiné provozní výnosy	44	42
Celkem	44	42

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny přefakturací nákladů FINDIGO podfondu.

5.9 Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Audit	24	18
Účetní služby, daňové poradenství	10	10
Ostatní služby	2	5
Celkem	36	33

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.

5.10 Daň z příjmu

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňové neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

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	2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	193	178
Celkem	193	178

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

Fond neneviduje transakce, které by nebyly zahrnuty v rozvaze. Transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za podmínek obvyklých na trhu. Veškeré transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny na účet Podfondu a jsou uvedeny v účetní závěrce Podfondu. Informace o spřízněných osobách jsou uvedeny v tabulce níže.

Osoba	Podíl na hlasovacích právech	Úloha ve Fondu
Radim Jauker	25 %	předseda dozorčí rady
Ivo Korčák	25 %	člen dozorčí rady
Zbyněk Průša	25 %	člen dozorčí rady
Petr Sefzig	25 %	člen dozorčí rady

8 Významné události po datu účetní závěrky

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádal, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

Sestaveno dne: 20. 04. 2026

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu

FINDIGO podfond 1 k 31. 12. 2025

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 FINDIGO podfond 1

Se sídlem: Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Náhradní identifikační číslo: 751 62 351

Identifikační číslo obhospodařovatele: 032 32 051

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu FINDIGO podfond 1.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu FINDIGO podfond 1 (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za rok končící k 31. 12. 2025 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. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící k 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 FINDIGO FKI SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 obdržených 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 na shromážděné 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 20. 4. 2026

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

FINDIGO podfond 1

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2025

(v celých tis. Kč)

Rozvaha

za rok končící 31.12.2025

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
tis. Kč		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	39 754	30 062
v tom a) splatné na požádání	39 754	30 062
Pohledávky za nebankovními subjekty	355 925	191 213
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 924	19 321
Ostatní aktiva	1 461	871
Náklady a příjmy příštích období	34	8
Celkem	417 098	241 475

PASIVA	31.12.2025	31.12.2024
tis. Kč		
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	17 617
Ostatní pasiva	8 484	3 607
Výnosy a výdaje příštích období	528	818
Rezervy	1 669	1 300
v tom: na daně	1 669	1 300
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	10 681	23 342
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií bez změny za dané období	368 201	193 152
z toho: obdoba kapitálových fondů	324 740	170 064
obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	-642	3 801
obdoba nerozdělených zisků a ztrát z předchozích období	44 103	19 287
Zisk nebo ztráta za účetní období	38 216	24 981
v tom: přírůstek závazků	38 216	24 981
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	406 417	218 133
Celkem	417 098	241 475

Podrozvahové položky

za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	417 098	241 475
Přijaté zástavy a zajištění	591 895	242 070
Poskytnuté přísliby	44 668	17 988
Poskytnuté zástavy	0	19 380

Výkaz zisku a ztráty

za období 1.1.2025 – 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
tis. Kč		
Výnosy z úroků a podobné výnosy	34 191	35 695
Náklady na úroky a podobné náklady	1 416	4 862
Výnosy z poplatků a provizí	6 579	1 333
Náklady na poplatky a provize	3 081	728
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-958	0
Ostatní provozní výnosy	59 160	0
Ostatní provozní náklady	48 435	42
Správní náklady	6 158	5 326
v tom: b) ostatní správní náklady	6 158	5 326
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	-211
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	39 882	26 281
Daň z příjmů	1 666	1 300
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	38 216	24 981

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

za období 1.1.2025 – 31.12.2025

tis. Kč	Základní kapitál	Obdoba kapitálových fondů	Obdoba oceňovacích rozdílů	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	0	170 064	3 801	44 267	218 132
Kurzové a oceňovací rozdíly			-4 443		-4 443
Zisk/Ztráta za účetní období				38 216	38 216
Emise akcií		154 676			154 676
Ostatní změny				-164	-164
Zůstatek k 31.12.2025	0	324 740	-642	82 319	406 417

FINDIGO podfond 1

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025

(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	Změny účetních metod	18
5	Zásady a postupy oceňování	18
6	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	21
7	Výnosy dle geografického členění	27
8	Informace o řízení rizik	28
9	Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot	37
10	Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů	38
11	Vztahy se spřízněnými osobami	40
12	Významné události po datu účetní závěrky	40

1 Obecné informace

FINDIGO podfond 1 (dále „Podfond“), je podfond investičního fondu FINDIGO FKI SICAV a.s. 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 9. 4. 2021, NID 75162351.

1.1 Sídlo Investičního Podfondu

Vinohradská 1632/180, Vinohrady
130 00 Praha 3
Česká republika

1.2 Předmět podnikání Podfondu

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

1.3 Obhospodařovatel a administrátor Podfondu

Obhospodařovatelem Investičního podfondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního podfondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 31. 3. 2021 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. (dále jen „ČSOB“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.5 Statutární orgán

Představenstvo, jediný člen představenstva	DELTA Investiční společnost, a.s., od 31. 3. 2021 IČ: 032 32 051
---	---

Při výkonu funkce zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA od 26. 1. 2021
-----------------------------	--

1.6 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Radim Jauker od 26. 1. 2021
-----------------------	--------------------------------

Člen dozorčí rady	Ivo Korčák od 26. 1. 2021
-------------------	------------------------------

Člen dozorčí rady Zbyněk Průša
od 26. 1. 2021

Člen dozorčí rady Petr Sefzig
od 26. 1. 2021

1.7 Investiční strategie Podfondu

Podfond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi zejména do pohledávek, účastí v kapitálových obchodních společnostech, investičních nástrojů, nemovitých věcí a nemovitostních společností 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 účastí v kapitálových obchodních společnostech a cenných papírů.

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 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

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.

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 prodeji 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 prodeji 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 budoucnu 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).

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 nepřevéde 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)
- 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 vykázan 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 Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejuvhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivých instrumentů v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

3.2.5 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 rizikovitosti 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. 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 zařazena 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“.

3.2.6 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,

kteří 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 kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrazily rozdíly mezi nástroji.

3.2.6.1 Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním 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 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 nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

3.2.6.2 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, jíž 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 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.

3.5 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“.

3.6 Daň z příjmu a odložená daň

3.6.1 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.

3.6.2 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 podmínku, 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 odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

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, ale nemá vliv na hodnotu vydaných investičních akcií. 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 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 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 pořízovány 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 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 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	30 062	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	191 213	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	19 321	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	350	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	8	0
Celkem finanční aktiva	0	0	19 321	221 633	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	17 617	0
Ostatní pasiva	0	0	0	3 099	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	818	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	21 534	0
Rok 2025 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	39 754	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	355 925	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	19 924	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	423	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	34	0
Celkem finanční aktiva	0	0	19 924	396 136	0
Pasiva					

Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	7 087	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	528	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	7 615	0

6.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2025	2024
Bankovní účty – CZK	39 754	30 062
Celkem	39 754	30 062

Zůstatek bankovních účtů Podfondu, vedených u ČSOB, a.s., je k rozvahovému dni v celkové výši 39 754 tis. Kč (2024: 30 062 tis. Kč).

6.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2025	2024
Poskytnuté úvěry	355 925	191 213
<i>z toho: jistiny úvěrů</i>	<i>335 154</i>	<i>177 342</i>
<i>úroky v naběhlé hodnotě</i>	<i>16 633</i>	<i>9 619</i>
<i>přecenění</i>	<i>2 890</i>	<i>3 848</i>
<i>transakční náklady</i>	<i>1 248</i>	<i>404</i>
Celkem	355 925	191 213

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry v celkové (netto) hodnotě 355 925 tis. Kč. Jedná se o poskytnutý úvěr následujícím společností:

- I. J. Capital s.r.o. ve výši 15 974 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 21. 12. 2023, splatný 30. 6. 2026,
- Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o ve výši 20 750 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 19. 6. 2024, splatný 30. 6. 2026,
- RED STRIPE DEVELOPMENT a.s. ve výši 6 722 tis. Kč vč. naběhlého úroku a přecenění na základě Smlouvy ze dne 15. 8. 2024, splatný 13. 6. 2026,
- popular centre s.r.o. ve výši 16 733 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 3. 10. 2024, splatný 3. 10. 2026,
- D.W.I. Invest s.r.o. ve výši 29 705 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 6. 11. 2024, splatný 6. 11. 2025,
- Real Valuo s.r.o. ve výši 11 910 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 21. 11. 2024, splatný 21. 5. 2026,
- Zámecká rezidence Škvorec s.r.o. ve výši 14 284 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 19. 12. 2024, splatný 30. 6. 2026,
- K Závěrce s.r.o. ve výši 14 268 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 22. 1. 2025, splatný 30. 1. 2026,
- Říčanská oáza sever s.r.o. ve výši 11 954 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 30. 4. 2025, splatný 30. 4. 2026,

- Moravit a.s. ve výši 25 981 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 9. 7. 2025, splatný 9. 7. 2026,
- Radošovice nad školkou s.r.o. ve výši 17 213 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 27. 6. 2025, splatný 27. 12. 2026,
- Symbiola Invest s.r.o. ve výši 22 679 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 30. 7. 2025, splatný 30. 7. 2026,
- ALTWORX s.r.o. ve výši 40 591 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 8. 9. 2025, splatný 26. 8. 2026,
- FINDANREG a.s. ve výši 12 279 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 13. 10. 2025, splatný 3. 10. 2026,
- Rezidence Na Úbočí s.r.o. ve výši 40 878 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 31. 10. 2025, splatný 31. 10. 2026,
- 3V Invest s.r.o. ve výši 36 792 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 18. 12. 2025, splatný 18. 12. 2027,
- Blitzen capital s.r.o. ve výši 17 230 tis. Kč vč. naběhlého úroku, přecenění a transakčních nákladů na základě Smlouvy ze dne 29. 12. 2025, splatný 29. 12. 2026.

6.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	2025	2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 924	19 321
Celkem	19 924	19 321

Podfond má k rozvahovému dni obchodní podíly v následující společnosti:

Název Společnosti	IČO	Datum pořízení	Podíl	Pořizovací cena	Vklad mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o.	21599122	13. 5. 2024	100 %	10	10 000	9 914	19 924

Obchodní podíly jsou oceněny k rozvahovému dni na základě externích znaleckých posudků.

6.5 Ostatní aktiva

tis. Kč	2025	2024
Pohledávky z obchodního styku	250	0
Ostatní pohledávky	173	350
Daň z příjmů – splatná	1 037	521
Daň z příjmů – odložená	1	0
Celkem	1 461	871

6.6 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025	2024
Náklady a příjmy příštích období	34	8
Celkem	34	8

6.7 Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	2025	2024
Přijaté úvěry	0	17 617
z toho: <i>jistiny úvěrů</i>	0	17 500
<i>úroky v naběhlé hodnotě</i>	0	117
Celkem	0	17 617

Fond k rozvahovému dni neeviduje žádné závazky vůči nebankovním subjektům ve formě přijatých úvěrů.

6.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	2025	2024
Závazky z obchodního styku CZK	5	77
Dohadné položky pasivní	1 396	508
Závazky vůči akcionářům (investiční akcie)	7 081	3 000
Přijaté zálohy	2	22
Celkem	8 484	3 607

6.9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2025	2024
Výdaje příštích období	528	818
Celkem	528	818

6.10 Rezervy

tis. Kč	2025	2024
Rezerva na daň z příjmu	1 669	1 300
Celkem	1 669	1 300

6.11 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

tis. Kč	2025	2024
Obdoba kapitálových fondů	324 740	170 064
Obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	-642	3 801
Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	44 103	19 287
Zisk nebo ztráta za účetní období	38 216	24 981
Celkem	406 417	218 133

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. 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 a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. 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 324 740 tis. Kč. Podfond k 31. 12. 2025 emitoval 20 242 ks investičních akcií PIA, 242 835 ks investičních akcií VIA a 2 750 ks investičních akcií ZIA. Hodnoty jednotlivých kusů investičních akcií k 31.12.2025 činily u PIA 1 303,1514 Kč, u VIA 1 460,5689 Kč a u ZIA 9 222,4613 Kč.

6.12 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Vyplacené investiční akcie	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	3 801	0	3 801
Snížení	0	-10 556	-10 556
Zvýšení	6 113	0	6 113
Zůstatek k 31.12.2025	9 914	-10 556	-642

6.13 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků z úvěrů	34 496	31 061
Výnosy z přecenění úroků z úvěrů – dle IFRS	0	522
Výnosy z bankovních úroků	977	835
Výnosy z úroků z prodlení	33	0
Výnosy z úroků z úvěru – transakční náklady k úvěrům	-1 315	-608
Výnosy z přecenění úvěrů a zápůjček	0	3 885
Celkem	34 191	35 695

6.14 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2025	2024
Náklady na úroky k přijatým úvěrům	1 416	4 825
Náklady z přecenění úvěrů a zápůjček	0	37
Celkem	1 416	4 862

6.15 Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	2025	2024
Přijaté poplatky k úvěrům	6 528	1 315
Výnosy – investiční akcie (zaokrouhlení)	51	18
Celkem	6 579	1 333

6.16 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	12	11
Náklady na poplatky	1	1
Odměny za úpisy a odkupy	160	0
Náklady na správu a úschovu cenných papírů	-1	3
Náklady na poplatky a provize – distribuce	2 910	713
Celkem	3 082	728

6.17 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2025	2024
Výnos z přecenění úvěrů a zápůjček	-721	0
Náklad z přecenění úvěrů a zápůjček	237	0
Celkem	-958	0

V roce 2025 došlo ke změně klasifikace výnosů a nákladů z přecenění úvěrů a zápůjček, které jsou nově vykazovány jako Zisk neb ztráta z finančních operací.

6.18 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025	2024
Zisky z postoupených pohledávek	52 490	0
Zisky z převodu účastí	6 550	0
Výnosy ze smluvních pokut	121	0
Celkem	59 161	0

6.19 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2025	2024
Ostatní provozní náklady	43	42
Ztráty z postoupených pohledávek	48 382	0
Ztráty z převodu účastí	10	0
Celkem	48 435	42

6.20 Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Správní poplatky	15	14
Náklady na administraci a obhospodařování	1 804	920
Depozitářské služby	1 003	808
Propagace, reklama, PR, marketing	717	77
Právní a notářské služby	968	1 341
Audit	224	224
Účetní služby a služby daňových poradců	28	26
Ostatní služby	12	94
Poradenství a služby Odborného poradce	1 087	1 385
Znalecké posudky	230	161
Ostatní náklady	70	276
Celkem	6 158	5 326

6.21 Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

tis. Kč	2025	2024
Tvorba opravných položek dle IFRS 9	0	-211
Celkem	0	-211

6.22 Daň z příjmu

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	32 170	26 281
Odečitatelné položky (snižují ZD)	72	448
Přičitatelné položky (zvyšují ZD)	1 289	174
Základ daně	33 387	26 007

Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	33 387	26 007
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 669	1 300
Zaúčtovaná rezerva na DPPO za rok 2025	1 669	1 300

Rezerva na daň z příjmu za rok 2025 zaúčtovaná k 31. 12. 2025 vychází z údajů známých ke dni zpracování účetní závěrky. Definitivní výše daně z příjmu za rok 2025 bude zaúčtována ke dni podání daňového přiznání za rozhodné (zdaňovací) období v roce 2026.

6.23 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 %.

tis. Kč	2025	2024
Zdanitelný přechodný rozdíl	15	0
Odčitatelný přechodný rozdíl	0	0
Celkové zdanitelné a odčitatelné rozdíly	15	0
Odložená daňová pohledávka při použití sazby 5 %	1	0

Zdanitelný přechodný rozdíl tvoří pohledávka z nezaplacených smluvních pokut ve výši 15 tis. Kč.

6.24 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2025	2024
Hodnoty předané k obhospodařování	417 098	241 475
Celkem	417 098	241 475

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.

6.25 Přijaté a poskytnuté přísliby, záruky, zástavy a zajištění

tis. Kč	2025	2024
Přijaté zástavy a zajištění	591 895	242 070
Poskytnuté přísliby	44 668	17 988
Poskytnuté zástavy	0	19 380

Podfond k rozvahovému dni eviduje přijaté zástavy a zajištění k poskytnutým úvěrům ve výši 591 895 tis. Kč a poskytnuté přísliby úvěrů ve výši 44 668 tis. Kč.

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	35 695	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	1 333	0	0	0	0
Celkem 31.12.2024	37 028	0	0	0	0
Rok 2025 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF

Výnosy z úroků a podobné výnosy	34 191	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	6 579	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	59 161	0	0	0	0
Celkem 31.12.2025	99 931	0	0	0	0

8 Informace o řízení rizik

8.1 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.

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

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. 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 250 % fondového kapitálu Podfondu.

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 (v tis. Kč)	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	29 561	12,24 %
Spořicí účty	kreditní, úrokové	ČSOB, a. s.	502	0,21 %
Běžné účty		Celkem	30 062	12,45 %
Obchodní podíly	tržní	Zámecké rezidence Škvorec I s.r.o. (OP 100 %)	11 333	4,69 %
Obchodní podíly	tržní	Zámecké rezidence Škvorec II s.r.o. (OP 100 %)	7 988	3,31 %
Obchodní podíly		Celkem	19 321	8,00 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PK BREEZE s.r.o.	1 521	0,63 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RUBY 21 s.r.o.	9 790	4,05 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Emptor Capital s.r.o.	29 963	12,41 %
Úvěry	kreditní, úrokové	I. J. Capital s.r.o.	14 596	6,04 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o.	18 089	7,49 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Zámecká rezidence Škvorec II s.r.o.	24 077	9,97 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RED STRIPE DEVELOPMENT a.s.	6 760	2,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	popular centre s.r.o.	16 236	6,72 %
Úvěry	kreditní, úrokové	D.W.I. Invest s.r.o.	29 719	4,41 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rolling hills s.r.o.	15 047	6,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Real Valuo s.r.o. (1)	10 531	4,36 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Real Valuo s.r.o. (2)	1 974	0,82 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Zámecká rezidence Škvorec s.r.o.	12 909	5,35 %
Úvěry		Celkem	191 212	79,19 %
Ostatní aktiva a Náklady a příjmy příštích období	kreditní		879	0,36 %
Celkový součet 31.12.2024			241 475	100,0 %

Rok 2025 (tis. Kč) Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota (v tis. Kč)	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	39 252	9,41 %
Spořicí účty	kreditní, úrokové	ČSOB, a. s.	502	0,12 %
Běžné účty		Celkem	39 754	9,53 %
Obchodní podíly	tržní	Zámecké rezidence Škvorec I s.r.o. (OP 100 %)	19 924	4,78 %
Obchodní podíly		Celkem	19 924	4,78 %
Úvěry	kreditní, úrokové	I. J. Capital s.r.o.	15 974	3,83 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Zámecká rezidence Škvorec s.r.o.	14 284	3,42 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o.	20 750	4,97 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RED STRIPE DEVELOPMENT a.s.	6 722	1,61 %
Úvěry	kreditní, úrokové	popular centre s.r.o.	16 733	4,01 %
Úvěry	kreditní, úrokové	D.W.I. Invest s.r.o.	29 705	7,12 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Real Valuo s.r.o. (1)	10 051	2,41 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Real Valuo s.r.o. (2)	1 859	0,45 %
Úvěry	kreditní, úrokové	K Závěrce s.r.o.	14 268	3,42 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Říčanská oáza sever s.r.o.	11 954	2,87 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Moravit a.s.	25 981	6,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Radošovice nad školkou s.r.o.	17 213	4,13 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Symbiola Invest s.r.o.	22 679	5,44 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ALTWORX s.r.o.	40 591	9,73 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FINDANREG a.s	12 279	2,94 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence Na Úbočí	40 878	9,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Blitzen capital s.r.o.	17 230	4,13 %
Úvěry	kreditní, úrokové	3V Invest s.r.o. (syndikát)	36 792	8,82 %
Úvěry		Celkem	355 925*	85,33 %
Ostatní aktiva a Náklady a příjmy příštích období	kreditní		1 495	0,36 %
Celkový součet 31.12.2025			417 098	100,0 %

* V tabulce není uvedena rozvahová položka Úvěr Rezidence Vehlovice s.r.o. -úrok, dle sml.z 15.05.2025 ve výši -18 tis. Kč. Z tohoto důvodu je faktický součet poskytnutých úvěrů v tabulce o 18 tis. Kč vyšší. V dalších tabulkách je od tohoto rozdílu abstrahováno a poskytnuté úvěry jsou vždy v celkové sumě uvedeny v hodnotě 355 925 tis. Kč.

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 vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

Meziročně došlo ke splacení 5 poskytnutých úvěrů a k poskytnutí 10 nových úvěrů. V současné době tvoří největší expozice Podfondu v oblasti poskytnutých úvěrů úvěr do společnosti Rezidence Na Úbočí, který představuje 9,80% podíl na celkových aktivech Podfondu.

8.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

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

- a) **riziko nedostatečné likvidity** (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký), které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostat finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, včetně rizika, že majetkovou hodnotu v majetku Podfondu nebude možné prodat nebo kompenzovat s omezenými náklady a v přiměřeně krátké době, a že tím tudíž bude ohrožena schopnost Podfondu odkupovat investiční akcie vydávané Podfondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování investičních akcií vydaných Podfondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, a to na dobu až 1 roku;

Zbývající splatnost nederivátových finančních pohledávek 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	502	-	-	-	29 561	30 062
Úvěry	31 484	147 223	12 505	-	-	355 925
Obchodní podíly	-	-	-	-	19 321	19 321
Ostatní aktiva	871	-	-	-	-	871
Náklady příštích období	8	-	-	-	-	8
Celkem k 31. 12. 2024	32 865	147 223	12 505	-	48 882	241 475

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	502	-	-	-	39 252	39 754
Úvěry	43 973	275 178	36 792	-	-	355 925
Obchodní podíly	-	-	-	-	19 924	19 924
Ostatní aktiva	1 461	-	-	-	-	1 461
Náklady příštích období	34	-	-	-	-	34
Celkem k 31. 12. 2025	45 970	275 178	36 792	-	59 176	417 098

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
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 027	14 590	-	-	-	17 617
Ostatní pasiva	3 099	-	-	-	-	3 099
Výnosy a výdaje příštích období	1 326	-	-	-	-	1 326
Rezervy	-	1 300	-	-	-	1 300
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	218 132	218 132

Celkem k 31. 12. 2024	2 484	15 890	-	-	218 132	241 475
------------------------------	--------------	---------------	----------	----------	----------------	----------------

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-	-	-	-
Ostatní pasiva	7 087	-	-	-	-	7 087
Výnosy a výdaje příštích období	1 924	-	-	-	-	1 924
Rezervy	-	1 669	-	-	-	1 669
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	406 417	406 417
Celkem k 31. 12. 2025	9 011	1 669	-	-	406 417	417 098

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 a řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu a k datu zprávy je dodržen.

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

- b) **tržní riziko** (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) 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.

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

tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty společnosti	-	10,0 %	25,0 %	50,0 %
Zámecké rezidence Škvorec I s.r.o. (OP 100 %)	19 924	17 932	14 943	9 962
Celkem k 31. 12. 2025	19 924	17 932	14 943	9 962

- 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	30 062	-	-	30 062
Úvěry	191 212	-	-	191 212
Obchodní podíly	19 321			19 321

Ostatní aktiva	871	-	-	871
Náklady příštích období	8			8
Celkem k 31. 12. 2024	241 475	-	-	241 475

Rok 2025 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	39 754	-	-	39 754
Úvěry	355 925	-	-	355 925
Obchodní podíly	19 924			19 924
Ostatní aktiva	1 461	-	-	1 461
Náklady příštích období	34			34
Celkem k 31. 12. 2025	417 098	-	-	417 098

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

Rok 2024 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	17 617	-	-	17 617
Ostatní pasiva	3 099	-	-	3 099
Výnosy a výdaje příštích období	1 326	-	-	1 326
Rezervy	1 300	-	-	1 300
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	218 132			218 132
Celkem k 31. 12. 2024	241 475	-	-	241 475

Rok 2025 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-	-
Ostatní pasiva	7 087	-	-	7 087
Výnosy a výdaje příštích období	1 924	-	-	1 924
Rezervy	1 669	-	-	1 669
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	406 417			406 417
Celkem k 31. 12. 2025	417 098	-	-	417 098

Podfond má veškerá aktiva i závazky v Kč, tudíž není exponovaný vůči měnovému riziku.

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se kromě toho vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků, jelikož všechny poskytnuté úvěry jsou úročeny fixním úrokem. I přesto bylo úrokové riziko vyhodnoceno jako střední. Důvodem

jsou úrokové míry poskytovaných úvěrů, které jsou v porovnání se současným tržním standardem vyšší.

Přehled jednotlivých úvěrů dle typu jejich úrokové sazby je uveden v tabulce níže (stav k 31. 12. 2025). Podfond neuzavírá úrokové deriváty pro zmírnění rizika.

Protistrana	Nominální hodnota úvěru (tis. Kč)	Typ úrokové sazby
I. J. Capital s.r.o.	8 500	FIX
Zámecká rezidence Škvorec s.r.o.	12 200	FIX
Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o.	16 500	FIX
RED STRIPE DEVELOPMENT a.s.	6 200	FIX
popular centre s.r.o.	16 712	FIX
D.W.I. Invest s.r.o.	28 980	FIX
Real Valuo s.r.o. (1)	9 690	FIX
Real Valuo s.r.o. (2)	1 810	FIX
K Závěrce s.r.o.	14 000	FIX
Říčanská oáza sever s.r.o.	11 612	FIX
Moravit a.s.	25 500	FIX
Radošovice nad školou s.r.o.	17 000	FIX
Symbiola Invest s.r.o.	22 000	FIX
ALTWORX s.r.o.	40 000	FIX
FINDANREG a.s.	12 000	FIX
Rezidence Na Úbočí	40 000	FIX
Blitzen capital s.r.o.	17 029	FIX
3V Invest s.r.o.	35 420	FIX
Celkem k 31. 12. 2025	310 153	

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	502	-	-	-	29 561	30 062
Úvěry	31 484	147 223	12 505	-	-	191 212
Obchodní podíly	-	-	-	-	19 321	19 321
Ostatní aktiva	-	-	-	-	871	871
Náklady příštích období	-	-	-	-	8	8
Celkem k 31. 12. 2024	31 986	147 223	12 505	-	49 761	241 475

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	502	-	-	-	39 252	39 754

Úvěry	43 973	275 178	36 792	-	-	355 925
Obchodní podíly	-	-	-	-	19 924	19 924
Ostatní aktiva	1 461	-	-	-	-	1 461
Náklady příštích období	34	-	-	-	-	34
Celkem k 31. 12. 2025	45 970	275 178	36 792	-	59 176	417 098

Rok 2024 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 027	14 590	-	-	-	17 617
Ostatní pasiva	-	-	-	-	3 099	3 099
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	1 326	1 326
Rezervy	-	-	-	-	1 300	1 300
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	218 132	218 132
Celkem k 31. 12. 2024	3 027	14 590	-	-	223 857	241 475

Rok 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-	-	-	-
Ostatní pasiva	-	-	-	-	7 087	7 087
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	1 924	1 924
Rezervy	-	-	-	-	1 669	1 669
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	406 417	406 417
Celkem k 31. 12. 2025	-	-	-	-	417 098	417 098

- d) **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) je riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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 a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společností Czech Credit Bureau, a. s. Součástí vyhodnocení je využití nástrojů CRIBIS (základní informace, varovné a doplňkové informace, hodnocení subjektu, informace z finančních výkazů, povinně zveřejňované informace státní správou, REPI, vazby mezi

subjekty, informace z monitoringu, přehled publicity v médiích). 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 splácení 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.

Dané úvěry často nemají jasně stanovený splátkový kalendář, pouze smluvní splatnost a kovenanty, které musí splnit. Úvěry jsou ve často poskytovány na ranný real estate development, který má obvykle nejisté časování dalších kroků a případných splátek. V případě, že se opozdí některé kroky, ale zároveň hodnota podkladových aktiv je stále významná pro uspokojení věřitelů, dochází k prolongaci úvěrů. Ve stavební fázi s jistějšími peněžními kroky dochází obvykle k rychlému splacení úvěru, a to především formou přefinancování od bankovních subjektů.

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, materiálních změn v projektu a analýzy ostatních úvěrových pozic na pravidelné kvartální bázi. Investiční společnost nemusí být vždy úspěšná 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. Dále více v kapitole 3.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	274 973	44 543	-	39 754	21 401	380 671
Po splatnosti	28 980	725	-	-	-	29 705
Přesmlouvané	6 200	522	-	-	-	6 722
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2025	310 153	45 790	-	39 754	20 200	417 098

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

V roce 2025 došlo k prolongování poskytnutých úvěrů u protistran Zámecká rezidence Škvorec I s.r.o., I. J. Capital s.r.o., popular centre s.r.o. a RED STRIPE DEVELOPMENT a.s., a to z důvodu prodloužení očekávaných termínů dokončení developerských projektů. Prodloužení splatnosti bylo standardně spojeno s ochranou zájmů investorů, a to ve formě zvýšení doporučených úrokových sazeb, posílení

zajištění nebo jiného zpřísnění smluvních podmínek. Do kategorie Přesmlouvané byl zahrnut na Podfond postoupený úvěr poskytnutý společností RED STRIPE DEVELOPMENT.

V kategorii po splatnosti je evidován úvěr poskytnutý společností D.W.I. Invest s.r.o., který nebyl ve stanoveném termínu splacen ani restrukturalizován. K 31. 12. 2025 byl tento úvěr přeřazen do kategorie „Stage“ 2, což s sebou nese změnu metody ocenění a povinnost komplexního vyhodnocení míry očekávaného uspokojení věřitele prostřednictvím ukazatele ECL (Expected Credit Loss – ztráta v případě úvěrového selhání). Hodnota ECL byla pro tento úvěr stanovena na úrovni blízké nule. Úvěr má totiž vysokou hodnotu zástavy. Nejpravděpodobnější scénář v současnosti předpokládá buď uspokojení z realizace zástavy nebo prodej pohledávky třetí straně za podmínek, při nichž očekávaná prodejní cena plně pokryje jistinu a řádný úrok.

Poskytnuté úvěry, s výjimkou úvěrů do dceřiných společností, jsou poskytovány jako zajištěné. Zajištění úvěrů je zpravidla ve formě zástavy na pozemky, nemovitosti či na podíly ve společnostech. LTV poskytovaných úvěrů se pohybuje v intervalech od 0 do 100 %.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Banka ČSOB a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB.

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.

Investiční společnost upozorňuje, že seznam výše uvedených rizik není vyčerpávající, neboť některá potenciální rizika nemusí být předem známá a předvídatelná.

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 2025.

Rok 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	39 754	0	39 754
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	355 925	355 925
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	19 924	19 924
Ostatní aktiva	0	423	0	423
Náklady a příjmy	0	0	34	34
Celkem k 31. prosinci 2025	0	40 177	375 883	416 060
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	7 087	1 396	8 483
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	528	528
Celkem k 31. prosinci 2025	0	7 087	1 924	9 011

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.

10 Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	39 754	<i>Nominální hodnota</i>	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	355 925	<i>DCF model</i>	<i>IRS, CDS</i>
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 924	<i>Metoda individuálního ocenění majetku a závazků společnosti</i>	<i>Metoda majetkového přístupu</i>
Ostatní aktiva	423	<i>Nominální hodnota</i>	-
Náklady a příjmy příštích období	34	<i>Nominální hodnota</i>	
Závazky		<i>Nominální hodnota</i>	
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	<i>Nominální hodnota</i>	-
Ostatní pasiva	8 483	<i>Nominální hodnota</i>	-
Výnosy a výdaje příštích období	528	<i>Nominální hodnota</i>	

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva										
Pohledávky za bankami	30 062	0	0	523 131	0	0	0	-513 439	0	39 754
Pohledávky za nebankovními subjekty	191 213	2 890	0	267 331	0	16 633	0	-122 142	0	356 175
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 321	0	8 591	0	-7 988	0	0	0	0	19 924
Ostatní aktiva	350	0	0	423	0	0	0	-350	0	423
Náklady a příjmy příštích období	8	0	0	34	0	0	0	-8	0	34
Celkem aktiva	240 954	2 890	8 591	790 919	-7 988	16 633	0	-635 939	0	416 060
Závazky										
Závazky vůči nebankovním subjektům	17 617	0	0	21 500	0	1 416	0	-40 533	0	0
Ostatní pasiva	3 099	0	0	171 174	0	0	0	-167 185	0	7 088
Výnosy a výdaje příštích období	818	0	0	528	0	0	0	-818	0	528
Celkem závazky	21 534	0	0	193 202	0	1 416	0	-208 536	0	7 616

11 Vztahy se spřízněnými osobami

Osoby spřízněné a transakce s podfondem jsou uvedeny v tabulkách.

Osoby s podstatným vlivem

Osoba	Podíl na hlasovacích právech	Orgán ve Fondu
Radim Jauker (dále také jako „Osoba 1“)	25 %	předseda dozorčí rady
Ivo Korčák (dále také jako „Osoba 2“)	25 %	člen dozorčí rady
Zbyněk Průša (dále také jako „Osoba 3“)	25 %	člen dozorčí rady
Petr Sefzig (dále také jako „Osoba 4“)	25 %	člen dozorčí rady

Další spřízněné osoby jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích.

Přehled transakcí se spřízněnými osobami:

Osoba	Povaha transakce	Hodnota k 31. 12. 2025
FINDIGO CZ s.r.o.	poskytování poradenských služeb Podfondu	1 804

12 Významné události po datu účetní závěrky

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádala, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

Sestaveno dne: 20. 04. 2026

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
pověřený zmocněnec

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

FINDIGO FKl SICAV a.s.

za rok končící 31. prosince 2025

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **FINDIGO FKI SICAV a.s.**, se sídlem Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO 09860371, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26023 (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. 2025 do 31. 12. 2025 (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:

Ovládající osoby, které mohou na Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv při jednání ve shodě:

Pan Radim Jauker, dat. nar. 12.1.1971, bytem K sídlišti 1166/25, Podolí, 140 00 Praha 4, akcionář držitel 20 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Ivo Korčák, dat. nar. 30.7.1975, bytem Kolínská 1722/16, Vinohrady, 130 00 Praha 3, akcionář držitel 20 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Zbyněk Průša, dat. nar. 21.7.1982, bytem Vačkářova 531/2, Uhříněves, 104 00 Praha 10, akcionář držitel 20 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Petr Sefzig, dat. nar. 11.9.1990, bytem Vysoký průhon 940, Plzeňské Předměstí, 337 01, Rokycany, akcionář držitel 20 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Tomáš Svatoň, dat. nar. 28.1.1972, bytem Dlouhá 720, Svítkov, 530 06 Pardubice, akcionář držitel 20 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

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

Nejsou takové osoby.

1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Osoby ovládané panem Radimem Jaukerem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společností:

IČ	Název	Velikost podílu
24249360	Ascenso s.r.o.	100% na základním kapitálu
08712476	FINDIGO GTR s.r.o.	20% na základním kapitálu
60192402	HALALI, všeobecná pojišťovna, a.s.	Prostřednictvím pozice místopředsedy představenstva do 11.09. 2025
03213617	HERGAON, s.r.o.	50% na základním kapitálu
11977418	Imveta s.r.o.	50% na základním kapitálu
03005208	NOADIA Plus, s.r.o.	50% na základním kapitálu
04580303	PREFA Technology a.s.	Prostřednictvím pozice předseda představenstva
21605742	FINDIGO REL s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele

Osoby ovládané panem Ivo Korčákem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společností:

IČ	Název společnosti	Velikost podílu
----	-------------------	-----------------

08712476	FINDIGO GTR s.r.o.	20% na základním kapitálu
23022761	Karoliberg s.r.o.	100% základním kapitálu
27350371	Nextum s.r.o.	50% na základním kapitálu do 05.09.2025
05673500	CapCom Consulting s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
09075976	FINDIGO GROUP a.s.	Prostřednictvím pozice člena správní rady

Osoby ovládané panem Zbyňkem Průšou, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

IČ	Název společnosti	Velikost podílu
05673500	CapCom Consulting s.r.o.	50 % na základním kapitálu prostřednictvím FINDIGO GROUP a.s.
21157146	FINDIGO Consulting s.r.o.	100 % na základním kapitálu FINDIGO CZ s.r.o.
03421970	FINDIGO CZ s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
09075976	FINDIGO GROUP a.s.	50% na hlasovacích právech
08712476	FINDIGO GTR s.r.o.	20% na základním kapitálu
21605742	FINDIGO REL s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
01497316	FINDIGO služby s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
14178796	Rezidence Tatce s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
21599122	Zámecké rezidence Škvorec I s.r.o.	100% na základním kapitálu prostřednictvím FINDIGO FKI SICAV a.s.
23027339	Zulu Papa s.r.o.	100% na základním kapitálu

Osoby ovládané panem Tomášem Svatoněm, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

IČ	Název společnosti	Velikost podílu
08703761	Alterna electric s.r.o.	80% na základním kapitálu prostřednictvím Hickory Invest, s.r.o.
21076502	Fileha Plus, s.r.o.	80% na základním kapitálu 1.12.2025
08712476	FINDIGO GTR s.r.o.	20% na základním kapitálu
09075976	FINDIGO GROUP a.s.	Prostřednictvím pozice člena správní rady
06624600	Hickory Consulting, s.r.o.	100% na základním kapitálu Hickory Invest, s.r.o.
10788255	Hickory Development, s.r.o.	100% na základním kapitálu Hickory Invest, s.r.o.
10854321	Hickory Invest, s.r.o.	100% na základním kapitálu
05699118	Hickory Real, s.r.o.	100% na základním kapitálu Hickory Invest, s.r.o.
25942123	MARCY s.r.o.	100% na základním kapitálu Hickory Invest, s.r.o.
06697429	Nadační fond Společná šance	Prostřednictvím pozice předsedy správní rady

Osoby ovládané panem Petrem Sefzigem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

IČ	Název společnosti	Velikost podílu
06224121	B-rdy [be ready] s.r.o.	51 % na základním kapitálu

05673500	CapCom Consulting s.r.o.	100% na základním kapitálu prostřednictvím FINDIGO GROUP a.s.
03421970	FINDIGO CZ s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
09075976	FINDIGO GROUP a.s.	Prostřednictvím pozice člena správní rady
08712476	FINDIGO GTR s.r.o.	20% na základním kapitálu
01497316	FINDIGO služby s.r.o.	Prostřednictvím pozice jednatele
06423418	OK dražby s.r.o.	100% na základním kapitálu
21418691	OK dražebník - napřímo s.r.o.	50% na základním kapitálu
21418519	OK dražebník - portfolio s.r.o.	50% na základním kapitálu
21418888	OK dražebník - premium s.r.o.	50% na základním kapitálu
03634507	OK dražebník a.s.	100% na hlasovacích právech
23027681	Papa Sierra s.r.o.	100% na základním kapitálu
14178796	Rezidence Tatce s.r.o.	51% na základním kapitálu prostřednictvím FINDIGO GROUP a.s.

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:

V Rozhodném období nebyly uzavřeny relevantní smlouvy.

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 16.03. 2026



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