

VÝROČNÍ ZPRÁVA

MSIF otevřený podílový fond
DELTA Investiční společnost, a.s.
za účetní období končící 31. března 2025

1 Základní údaje

Název Fondu	MSIF otevřený podílový fond
NID	75 163 241
Sídlo	Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání	Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vznik Fondu	Fond byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 28. 03. 2022
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885

2 Údaje o členech orgánů společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva	Peter Koždoň, MSc. MBA od 23. 7. 2019
Člen představenstva	Mgr. Alexandra Štrobachová od 23. 7. 2029 do 26. 8. 2024
Člen představenstva	Ing. Jan Ošťádal, LL.M. od 26. 8. 2024
Člen představenstva	Ing. Jan Kodada od 31. 1. 2022

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	Libor Vaníček od 17. 1. 2023
Člen dozorčí rady	Martina Červená od 16. 9. 2022

3 Náležitosti výroční zprávy

3.1 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku

MSIF otevřený podílový fond (dále „Fond“), se sídlem Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 28. 3. 2022, NID 75163241.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 28. 3. 2022 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.

Změna účetního období

S účinností od 1. 4. 2025 přešla účetní jednotka z kalendářního roku na hospodářský rok. Nové účetní období je stanoveno od 1. 4. do 31. 3. Prodloužené účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025 z důvodu přechodu na hospodářský rok. Tato změna byla provedena v souladu s § 3 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a byla oznámena správci daně. Přechod na hospodářský rok byl realizován za účelem efektivnějšího řízení účetního a plánovacího cyklu účetní jednotky.

Hospodaření Fondu v účetním období od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025 (viz Příloha č. 2) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 1). Hospodaření Fondu skončilo k 31. 3. 2025 účetním ziskem ve výši 5 951 tis. Kč.

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

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. 3. 2025 aktiva v celkové výši 300 848 tis. Kč, která jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 36 877 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 200 516 tis. Kč, drženými podílovými listy ve výši 32 636 tis. Kč, účastmi na obchodních podílech společností ve výši 28 161 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 2 658 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Fondu k 31. 3. 2025 jsou ve výši 300 848 tis. Kč a jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 499 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 55 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 220 622 tis. Kč, oceňovacími rozdíly k přecenění obchodních podílů ve výši -10 906 tis. Kč, nerozděleným ziskem minulých let ve výši 84 627 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 5 951 tis. Kč.

Výhled na hospodářský rok 1. 4. 2025 až 31. 3. 2026

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

3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008477171
Počet PL k 31. 3. 2025	224 645 285 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo. Dne 8. července 2025 došlo ke změně sídla společnosti z původní adresy Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, na novou adresu Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

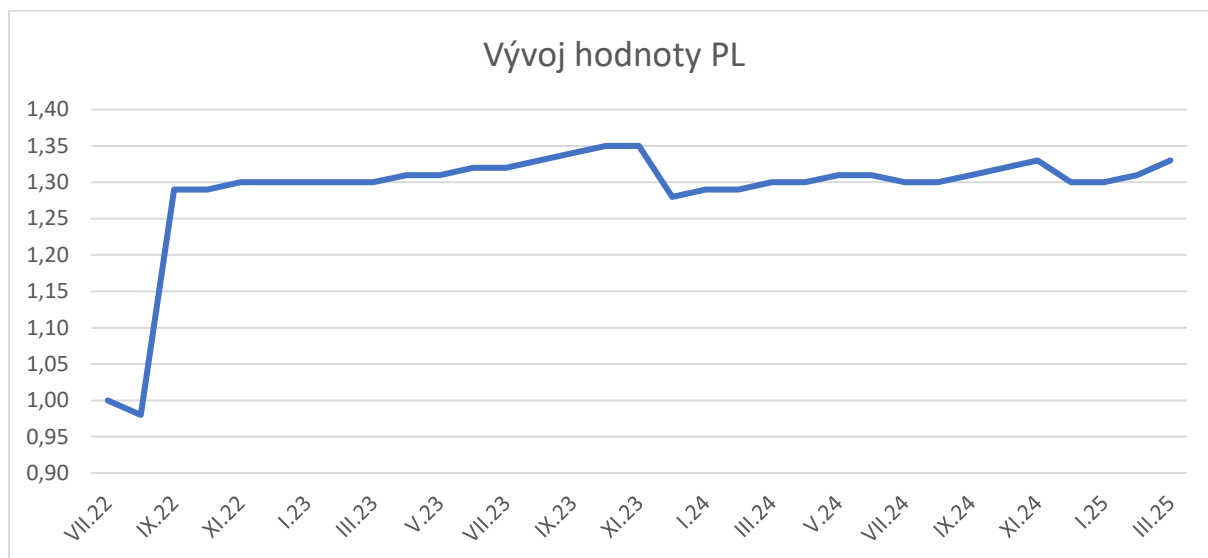
V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu.

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	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Odměna za obhospodařování a administraci	1 262	850
Úplata depozitáři	817	653
Odměna auditora	178	115
Údaje o dalších nákladech či daních:	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Náklady na právní služby	1 301	351
Účetní služby a služby daňových poradců	24	23

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

3.6 Vývoj hodnoty podílového listu Fondu v grafické podobě



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

Majetek Fondu je k 31. 3. 2025 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 36 877 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 200 516 tis. Kč, drženými podílovými listy ve výši 32 636 tis. Kč a účastmi na obchodních podílech společností ve výši 28 161 tis. Kč.

3.8 Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

Tyto informace obsahuje Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti fondu a o stavu jejího majetku, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

3.9 Informace o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období společnost sama nebo na účet fondů, jestliže hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Nejsou žádné takové spory.

3.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

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

3.11 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Obhospodařovatel přijal směrnici o systému odměňování osob, která se vztahuje na odměňování členů představenstva,

členů dozorčí rady a zaměstnanců obhospodařovatele. Tato směrnice se řídí a musí být vždy vykládána v souladu s následujícími zásadami:

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
MSIF OPF	653 tis. Kč	0 Kč	43	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
MSIF OPF	186 tis. Kč	5	467 tis. Kč	38

3.12 Údaje o kontrolovaných osobách

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

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

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování podílových listů jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu pákového efektu. Pákový efekt Fondu byl v průběhu celého účetního období v limitu stanoveném statutem Fondu.

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

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

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

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

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

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

3.17 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

3.18 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3.19 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.

3.20 Komentář k přílohám a doplňující údaje

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty investičního fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je Přílohou č. 2 této Výroční zprávy.

4 Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka

V Praze, dne 17. 07. 2025



DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu

MSIF otevřený podílový fond k 31. 3. 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 MSIF otevřený podílový fond

Se sídlem: Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, Česká republika

Náhradní identifikační číslo: 751 63 241

Identifikační číslo obhospodařovatele: 032 32 051

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu MSIF otevřený podílový fond.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu MSIF otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 3. 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. 3. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 3. 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 společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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 Společnosti za účetní závěrku Fondu

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky Fondu 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 Fondu tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky Fondu záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Společnosti 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 Společnosti.



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 Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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 Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 17. 7. 2025

Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

MSIF otevřený podílový fond
DELTA Investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka
za účetní období končící 31. 3. 2025
(v celých tis. Kč)

Rozvaha

za účetní období končící 31. 3. 2025

AKTIVA tis. Kč	31.03.2025	31.12.2023*
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	36 877	100 260
v tom a) splatné na požádání	36 877	100 260
Pohledávky za nebankovními subjekty	200 516	165 529
v tom b) ostatní pohledávky	200 516	165 529
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	32 636	0
Účasti s podstatným vlivem	28 161	22 975
Ostatní aktiva	2 658	1 620
AKTIVA celkem	300 848	290 384

PASIVA tis. Kč	31.03.2025	31.12.2023*
Ostatní pasiva	499	391
Výnosy a výdaje příštích období	55	836
Cizí zdroje	554	1 227
Kapitálové fondy	220 622	220 622
Oceňovací rozdíly	-10 906	-16 092
v tom: c) z přepočtu účastí	-10 906	-16 092
Nerozdělený zisk minulých let	84 627	71 793
Zisk nebo ztráta za účetní období	5 951	12 834
Vlastní kapitál	300 294	289 157
PASIVA celkem	300 848	290 384

Podrozvahové položky

za účetní období končící 31. 3. 2025

tis. Kč	31.03.2025	31.12.2023*
Hodnoty předané k obhospodařování	300 848	290 384
Závazky z opcí na nákup obchodního podílu Loan2go s.r.o.	-1	-1
Poskytnuté přísliby k úvěru do Medplus Hold s.r.o.	-52 000	0
Závazky z opcí na nákup obchodního podílu Medplus s.r.o.	-130 000	0
Přijatá zajišťovací směnka od Centrum zdraví Milovice s.r.o.	15 000	0
Pomocný souvztažný účet	-133 847	-290 383

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

Výkaz zisku a ztráty

za účetní období končící 31. 3. 2025

tis. Kč	31.03.2025	31.12.2023*
Výnosy z úroků a podobné výnosy	19 383	15 503
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	225
Náklady na poplatky a provize	10	7
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-11 757	0
Ostatní provozní výnosy	24 360	0
Ostatní provozní náklady	22 181	0
Správní náklady	3 704	2 294
v tom: b) ostatní správní náklady	3 704	2 294
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-165	-79
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6 256	13 505
Daň z příjmů	305	671
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	5 951	12 834

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za účetní období končící 31. 3. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	220 622	0	71 793	292 415
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	12 834	12 834
Emise podílových listů	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly	0	0	-16 092	0	-16 092
Zůstatek k 31. 12. 2023*	0	220 622	-16 092	84 627	289 157
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	5 951	5 951
Emise podílových listů	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly	0	0	5 186	0	5 186
Zůstatek k 31. 3. 2025	0	220 622	-10 906	90 578	300 294

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

MSIF otevřený podílový fond
DELTA Investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky
za účetní období končící 31. 3. 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	Změna účetního období	16
5	Zásady a postupy oceňování.....	16
6	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a podrozvahových položkách	19
7	Výnosy dle geografického členění	24
8	Informace o řízení rizik	25
9	Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot.....	33
10	Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů.....	33
11	Vztahy se spřízněnými osobami	35
12	Významné události po datu účetní závěrky	35

1 Obecné informace

MSIF otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 28. 03. 2022, NID 75163241.

1.1 Sídlo Fondu

Od 18. 2. 2022 do 8. 7. 2025:
Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8
Česká republika

od 8. 7. 2025
Opletalova 1626/36
110 00 Praha 1
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 (dále jen ZISIF), ve znění pozdějších předpisů.

1.3 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 29. 3. 2022 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., Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, který má v souladu se statutem Fondu a Depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

1.5 Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek Fondu

1.5.1 Představenstvo

Předseda představenstva

Peter Koždoň, MSc. MBA
od 23. 7. 2019

Člen představenstva

Mgr. Alexandra Štrobachová
od 23. 7. 2029 do 26. 8. 2024

Člen představenstva Ing. Jan Ošťádal, LL.M.
od 26. 8. 2024

Člen představenstva Ing. Jan Kodada
od 31. 1. 2022

1.5.2 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Libor Vaníček
od 17. 1. 2023

Člen dozorčí rady Martina Červená
od 16. 9. 2022

1.6 Investiční strategie Fondu

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Fond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů, tj. podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky a dalších států, existuje-li v daném státě evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

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

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

Fond je fondem růstovým, nepoužívá zisk nebo výnosy k výplatě podílu na zisku nebo výnosech z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, veškerý zisk je reinvestován v souladu se zásadami dle Statutu Fondu.

V průběhu účetního období 1. 1. 2024 - 31. 3. 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. březen 2025. Běžné prodloužené účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025. Minulé účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

S účinností od 1. 4. 2025 přešla účetní jednotka z kalendářního roku na hospodářský rok. Nové účetní období je stanoveno od 1. 4. do 31. 3. Prodloužené účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025 z důvodu přechodu na hospodářský rok. Tato změna byla provedena v souladu s § 3 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a byla oznámena správci daně. Přechod na hospodářský rok byl realizován za účelem efektivnějšího řízení účetního a plánovacího cyklu účetní jednotky.

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

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

3.2.1 Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

3.2.2 Klasifikace

3.2.2.1 Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může také zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

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

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

Finanční aktiva držaná v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků, jsou řízena za účelem realizace peněžních toků prostřednictvím inkasa smluvních plateb po celou dobu životnosti daného nástroje. To znamená, že účetní jednotka řídí aktiva

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

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

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

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

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

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

Jiné obchodní modely

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, jestliže nejsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků, nebo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosahováno jak inkasem smluvních peněžních toků, tak

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

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

Reklasifikace

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

3.2.3 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

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

vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.3.2 Finanční závazky

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

3.2.4 Znehodnocení

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

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

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

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

LGD je ve výši 45 %.

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

3. Stupeň 3 (Stage 3) – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva v selhání. Za ukazatele selhání jsou považovány významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost zahájení konkurzu či finanční reorganizace dlužníka, prodlení s platbami či jejich nezaplacení, vždy však situace, kdy je pohledávka více než 90 dní po splatnosti.

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

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

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

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

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

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

Opravné položky jsou prezentovány následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

V polovině roku 2024 došlo k implementaci oceňovacího modelu určeného k přecenění na reálnou hodnotu dluhových nástrojů (například zápůjček, úvěrů a dluhopisů), mj. prostřednictvím výpočtu kreditní expozice a posuzování rizika selhání.

3.2.5 Hierarchie reálných hodnot

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

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

3.2.5.1 Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na

jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a 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 se finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

3.2.5.2 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

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

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

3.3 Úroky

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

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

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

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

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

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

3.4 Zachycení operací v cizích měnách

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

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

3.5 Tvorba rezerv

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

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

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

3.6 Daň z příjmu a odložená daň

3.9.1 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.

3.9.2 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 podílové listy Fondu

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu v položce „Kapitálové fondy“.

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány podílové listy pro podílníky snížené o částky představující odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 Změna účetního období

S účinností od 1. 4. 2025 přešla účetní jednotka z kalendářního roku na hospodářský rok. Nové účetní období je stanoveno od 1. 4. do 31. 3. Prodloužené účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025 z důvodu přechodu na hospodářský rok. Tato změna byla provedena v souladu s § 3 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a byla oznámena správci daně. Přechod na hospodářský rok byl realizován za účelem efektivnějšího řízení účetního a plánovacího cyklu účetní jednotky.

5 Zásady a postupy oceňování

5.1 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých druhů aktiv

5.1.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

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

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

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

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

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

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

Ke stanovení kreditní přírážky se využívá interního expertního odhadu prostřednictvím:

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Cenné papíry

5.1.3.1 Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují finanční aktiva, která účetní jednotka nakupuje a prodává s cílem krátkodobého zhodnocení, a proto jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Jedná se o tzv. veřejně obchodovatelné akcie. Transakční náklady jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v rámci řádné transakce na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu ke dni ocenění za obvyklých tržních podmínek (tj. výstupní cena), bez ohledu na to, zda je přímo pozorovatelná, nebo odhadnuta za použití jiné techniky oceňování.

5.1.3.2 Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Při prodeji majetkových cenných papírů v oceňovací kategorii FVOCI účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

5.1.4 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.

6 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a podrozvahových položkách

6.1 Finanční nástroje v rozvaze

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

Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	100 260	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	165 529	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	22 975	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	1 620	0
Celkem finanční aktiva	165 529	0	22 975	101 880	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	391	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	836	0
Kapitálové fondy	0	0	220 622	0	0
Celkem finanční pasiva	0	0	220 622	1 227	0

1.1.2024 až 31.3.2025* 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	36 877	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	200 516	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	32 636	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	28 161	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	183	0
Celkem finanční aktiva	200 516	0	28 161	69 696	0
Pasiva					
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	55	0
Kapitálové fondy	0	0	220 622	0	0
Celkem finanční pasiva	0	0	220 622	55	0

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

6.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech	36 877	100 260
Celkem	36 877	100 260

6.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry a pohledávky	200 516	165 529
<i>z toho: jistiny úvěrů</i>	<i>199 093</i>	<i>160 081</i>
<i>úroky v naběhlé hodnotě</i>	<i>13 707</i>	<i>4 671</i>
<i>transakční náklady k úvěrům</i>	<i>571</i>	<i>1 073</i>
<i>přecenění</i>	<i>-12 855</i>	<i>-296</i>
Celkem	200 516	165 529

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry a pohledávky v celkové (netto) hodnotě 200 516 tis. Kč. Jedná se o poskytnuté úvěry a pohledávky následujícím společností:

- Loan2go s.r.o. ve výši 9 469 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 9. 11. 2022,
- Projekt Milovice I. s.r.o. ve výši 2 809 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 13. 2. 2023,
- NISEKO s.r.o. ve výši 24 199 tis. Kč vč. úroku a příslušenství v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 18. 8. 2023,
- Kemp Beskydy s.r.o. ve výši 11 225 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 2. 8. 2023,
- NISEKO Klecanda s.r.o. ve výši 20 523 tis. Kč vč. úroku a příslušenství v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 3. 10. 2023,
- Apartmány Radlická s.r.o. ve výši 14 390 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 1. 11. 2023,
- Bydlení v Jizerkách II s.r.o. ve výši 27 513 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 21. 11. 2023,
- Bobopark Čeladná s.r.o. ve výši 1 642 tis. Kč vč. úroku a příslušenství v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 23. 5. 2024,
- Medplus Hold s.r.o. ve výši 73 547 tis. Kč vč. úroku a příslušenství v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 12.8.2024,
- Centrum zdraví Milovice s.r.o. ve výši 15 199 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a přecenění (Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 16.10.2024.

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulá účetní období trvalo 12 měsíců.

6.4 Účasti s podstatným vlivem

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Účasti s podstatným vlivem	28 161	22 975
Celkem	28 161	22 975

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíly v následujících společnostech:

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu	Pořizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
Centrum zdraví Milovice s.r.o.	29416256	30. 3. 2023	25 %	37 000	0	-11 885	25 115
Kemp Beskydy s.r.o. (dříve BERNY nemovitosti IV s.r.o.)	17937051	2. 8. 2023	1/3	67	2 000	979	3 046

Obchodní podíly jsou oceněny k rozvahovému dni na základě externích znaleckých posudků, příp. odborných stanovisek ve výši 28 161 tis. Kč.

6.5 Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	32 636	0
Celkem	32 636	0

Fond k rozvahovému dni disponuje podílovými listy ve společnosti NISEKO Real Estate otevřený podílový fond v hodnotě 32 636 tis. Kč.

6.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Daň z příjmu	2 475	1 605
Poskytnuté zálohy	168	0
Call opce	15	15
Celkem	2 658	1 620

Ostatní aktiva jsou tvořeny položkou Daň z příjmu právnických osob ve výši 2 475 tis. Kč (zaplacené zálohy na daň snížené o předpokládanou výši daně), poskytnutými zálohami na odměnu obhospodařovateli ve výši 168 tis. Kč a call opcí na nákup obchodního podílu společnosti Loan2go s.r.o. (obchodní podíl 15 %) ve výši 15 tis. Kč.

6.7 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Dohadné položky pasivní	499	391
Celkem	499	391

Ostatní pasiva tvoří Dohadné položky pasivní ve výši 499 tis. Kč.

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulý účetní období trvalo 12 měsíců.

6.8 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Výdaje příštích období	55	836
Celkem	55	836

6.9 Kapitálové fondy

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Kapitálové fondy	220 622	220 622
Celkem	220 622	220 622

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 220 622 tis. Kč. Fond k 31. 3. 2025 emitoval 224 645 285 ks podílových listů, jejichž aktuální hodnota činila 1,33.

Základem pro stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu Fondu. 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 podílového listu je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě měsíčně stanovované aktuální hodnoty.

6.10 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Vydané/odkoupené podílové listy	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	-16 092	-16 092
Snížení	0	0	0
Zvýšení	0	5 186	5 186
Zůstatek k 31. 3. 2025	0	-10 906	-10 906

6.11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Úroky z poskytnutých úvěrů a pohledávek	19 383	15 503
Celkem	19 383	15 503

Úroky z poskytnutých úvěrů a pohledávek v celkové výši 19 383 tis. Kč tvoří úroky v naběhlé hodnotě z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové míry.

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

6.12 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Bankovní poplatky	7	5
Náklady na správu a úschovu cenných papírů	3	2
Celkem	10	7

6.13 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Náklady z přecenění úvěrů a zápůjček	-12 855	0
Náklady na operace s cennými papíry – přecenění	-679	0
Výnosy z operací s cennými papíry – přecenění	2 019	0
Transakční náklady při pořízení cenných papírů	-242	0
Celkem	-11 757	0

Fond vykazuje k rozvahovému dni ztrátu z finančních operací ve výši 11 757 tis. Kč.

6.14 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Zisky z postoupených pohledávek za klienty a ostatními dlužníky	23 162	0
Jiné provozní výnosy	1 198	0
Celkem	24 360	0

6.15 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Ztráty z postoupených pohledávek za klienty	22 181	0
Celkem	22 181	0

6.16 Správní náklady

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Náklady na povinný audit účetní závěrky	178	115
Náklady na administraci a obhospodařování	1 262	849
Náklady na depozitáře	817	653
Náklady na právní a notářské služby	1 301	351
Ostatní správní náklady (účetní služby, znalecké posudky, ostatní)	146	326
Celkem	3 704	2 294

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

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Tvorba opravných položek dle IFRS	7	-79
Použití opravných položek dle IFRS	-172	0
Celkem	-165	-79

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

6.18 Daň z příjmu a odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	31. 3. 2025	*31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	6 256	13 505
Odečitatelné položky (snižující ZD)	172	79
Přičitatelné položky (zvyšující ZD)	7	0
Základ daně	6 091	13 426
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	6 091	13 426
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	305	671

6.19 Podrozvahové položky

tis. Kč	31.03.2025	31.12.2023*
Hodnoty předané k obhospodařování	300 848	290 384
Závazky z opcí na nákup obchodního podílu Loan2go s.r.o.	-1	-1
Poskytnuté přísliby k úvěru do Medplus Hold s.r.o.	-52 000	0
Závazky z opcí na nákup obchodního podílu Medplus s.r.o.	-130 000	0
Přijatá zajišťovací směnka od Centrum zdraví Milovice s.r.o.	15 000	0
Pomocný souvztažný účet	-133 847	-290 383

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené podrozvahové položky. Hodnoty předané k obhospodařování společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., jsou ve stejné výši ocenění, v jaké jsou vykázány v aktivech.

7 Výnosy dle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	19 383	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	24 360	0	0	0	0
Celkem 31. 3. 2025	43 743	0	0	0	0

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

8 Informace o řízení rizik

8.1 Řízení rizik

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

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Vzhledem k tomu, že Fond může omezeně investovat do finančních derivátů a při provádění investic může využívat pákový efekt, vypočítává Investiční společnost celkovou expozici Fondu závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je nově stanoven na 300 % (dříve 950 %) fondového kapitálu Fondu. Limity dále zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 100 % hodnoty majetku Fondu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 30 let. Investiční společnost rovněž může při obhospodařování majetku Fondu přijímat úvěry nebo zápůjčky se splatností do 30 let za standardních podmínek.

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

8.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

31.12.2023	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	100 260	34,53 %
Běžné účty		Celkem	100 260	34,53 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Loan2go s.r.o. (do 25. 1. 2023 Lidya Czech Republic s.r.o.)	11 330	3,90 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Apartmány Radlická s.r.o.	41 278	14,21 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Projekt Milovice I. s.r.o.	3 197	1,10 %
Úvěry	kreditní, úrokové	David Soukup	26 491	9,12 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Mediagate s.r.o.	10 378	3,57 %
Úvěry	kreditní, úrokové	NISEKO s.r.o.	22 425	7,72 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Kemp Beskydy (do 24. 10. 2023 BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	10 178	3,51 %
Úvěry	kreditní, úrokové	NISEKO Klecanda s.r.o.	7 546	2,60 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Bydlení v Jizerkách II s.r.o.	9 055	3,12 %
Úvěry	kreditní, úrokové	MOTOPLACE s.r.o.	3 005	1,03 %
Úvěry	kreditní, úrokové	EDUCA FUND SICAV s.r.o.	20 646	7,11 %
Úvěry		Celkem	165 529	56,99 %
OP	tržní	Centrum Zdraví Milovice s.r.o.	20 353	7,01 %
OP	tržní	Kemp Beskydy (do 24. 10. 2023 BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	2 622	0,90 %
OP		Celkem	22 975	7,91 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	1 620	0,57 %
Celkový součet 31. 12. 2023			290 384	100 %

31.3.2025*	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	36 877	12,26 %
Běžné účty		Celkem	36 877	36 877
Zápůjčka	kreditní, úrokové	Loan2go s.r.o. (do 25. 1. 2023 Lidya Czech Republic s.r.o.)	9 469	3,15 %
Zápůjčka	kreditní, úrokové	Projekt Milovice I. s.r.o.	2 809	0,93 %
Zápůjčka	kreditní, úrokové	NISEKO s.r.o.	24 199	8,04 %
Zápůjčka	kreditní, úrokové	Kemp Beskydy (do 24. 10. 2023 BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	11 225	3,73 %
Úvěr	kreditní, úrokové	NISEKO Klecanda s.r.o.	20 523	6,82 %
Úvěr	kreditní, úrokové	Apartmány Radlická s.r.o.	14 390	4,78 %
Úvěr	kreditní, úrokové	Bydlení v Jizerkách II s.r.o.	27 513	9,15 %
Úvěr	kreditní, úrokové	BoboPark Čeladná s.r.o.	1 642	0,55 %
Úvěr	kreditní, úrokové	Medplus Hold s.r.o. (dříve GYN-PREN holding s.r.o.)	73 547	24,45 %
Úvěr	kreditní, úrokové	Centrum Zdraví Milovice s.r.o.	15 199	5,05 %
Úvěry, zápůjčky		Celkem	200 516	66,65 %

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulý účetní období trvalo 12 měsíců.

OP (25 %)	tržní	Centrum Zdraví Milovice s.r.o.	25 115	8,35 %
OP (1/3)	tržní	Kemp Beskydy (do 24. 10. 2023 BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	3 046	1,01 %
PL	tržní	Podílové listy NISEKO Real Estate OPF	32 636	10,85 %
OP, PL		Celkem	60 797	20,21 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	2 658	0,88 %
Celkový součet 31. 3. 2025			300 848	100 %

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

8.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

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

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

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

Zbývajcí splatnost nederivátových finančních pohledávek Fondu (v tis. Kč):

31.12.2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	500	-	-	-	99 760	100 260
Ostatní aktiva	1 620	-	-	-	-	1 620
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	10 385	86 645	68 499	-	-	165 529
SPV vč. přecenění a příplatků	-	-	-	-	22 975	22 975
Celkem k 31. 12. 2023	12 505	86 645	68 499	-	122 735	290 384
31.3.2025* tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	501	-	-	-	36 376	36 877
Ostatní aktiva	2 658	-	-	-	-	2 658
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	68 264	43 028	14 034	75 190	-	200 516
Obchodní podíly, Podílové listy	-	-	-	-	60 797	60 797
Celkem k 31. 3. 2025	71 423	43 028	14 034	75 190	97 173	300 848

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulá účetní období trvalo 12 měsíců.

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

31.12.2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	391	-	-	-	-	391
Výnosy a výdaje příštích období	836	-	-	-	-	836
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	289 157	289 157
Celkem k 31. 12. 2023	1 227	-	-	-	289 157	290 384
31.3.2025* tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	499	-	-	-	-	499
Rezervy	-	-	-	-	-	0
Výnosy a výdaje příštích období	55	-	-	-	-	55
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	300 294	300 294
Celkem k 31. 3. 2025	554	0	0	0	300 294	300 848

Likvidita je zajištěna držením finančních prostředků na účtu Fondu a výnosy z poskytnutých úvěrů a zápůjček. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech činí 500 000 Kč. Tento limit je k uvedenému datu splněn.

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

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

31.12.2023 (tis. Kč)	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty společnosti	-	10,00 %	25,00 %	50,00 %
Centrum zdraví Milovice s.r.o.	20 353	18 318	15 265	10 177
KEMP BESKYDY (dříve BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	2 622	2 360	1 967	1 311
Celkem k 31. 12. 2023	22 975	20 678	17 232	11 488

31.3.2025 (tis. Kč)*	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty společnosti	-	10,00 %	25,00 %	50,00 %
Centrum zdraví Milovice s.r.o.	25 115	22 604	18 836	12 558
KEMP BESKYDY (dříve BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	3 046	2 741	2 285	1 523
Podílové listy NISEKO Real Estate OPF	32 636	29 372	24 477	16 318
Celkem k 31. 3. 2025	60 797	54 717	45 598	30 399

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

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

Fond nemá žádná aktiva ani závazky v jiné měně než CZK, a proto je měnové riziko plně mitigováno.

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

31.12.2023				
tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	100 260	-	-	100 260
Ostatní aktiva	1 620	-	-	1 620
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	165 529	-	-	165 529
SPV vč. přecenění a příplatků	22 975	-	-	22 975
Celkem k 31. 12. 2023	290 383	-	-	290 383
31.3.2025*				
tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	36 877	-	-	36 877
Ostatní aktiva	2 658	-	-	2 658
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	200 516	-	-	200 516
Obchodní podíly, Podílové listy	60 797	-	-	60 797
Celkem k 31. 3. 2025	300 848	-	-	300 848

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

31.12.2023				
tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	390	-	-	390
Výnosy a výdaje příštích období	836	-	-	836
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	289 157	-	-	289 157
Celkem k 31. 12. 2023	290 383	-	-	290 383
31.3.2025*				
tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	499	-	-	499
Rezervy	0	-	-	0
Výnosy a výdaje příštích období	55	-	-	55
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	300 294	-	-	300 294
Celkem k 31. 3. 2025	300 848	-	-	300 848

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se kromě toho vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků, jelikož většina poskytnutých úvěrů je úročena fixním úrokem.

Přehled jednotlivých úvěrů dle typu jejich úrokové sazby je uveden v tabulce níže (stav k 31. 3. 2025). Fond neuzavírá úrokové deriváty pro zmírnění rizika.

Protistrana	Nominální hodnota úvěru (tis. Kč)	Typ úrokové sazby
Loan2go s.r.o. (do 25. 1. 2023 Lidya Czech Republic s.r.o.)	9 469	FIX
Projekt Milovice I. s.r.o.	2 809	FIX
NISEKO s.r.o.	24 199	FIX
Kemp Beskydy (do 24. 10. 2023 BERNY nemovitosti VI. s.r.o.)	11 225	3M PRIBOR + fixní přírážka
NISEKO Klecanda s.r.o.	20 523	FIX
Apartmány Radlická s.r.o.	14 390	FIX
Bydlení v Jizerkách II s.r.o.	27 513	FIX
BoboPark Čeladná s.r.o.	1 642	3M PRIBOR + fixní přírážka
Medplus Hold s.r.o. (dříve GYN-PREN holding s.r.o.)	73 547	3M PRIBOR + fixní přírážka
Centrum Zdraví Milovice s.r.o.	15 199	FIX
Celkem k 31. 3. 2025	200 516	

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.

31.12.2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	500	-	-	-	99 760	100 260
Ostatní aktiva	-	-	-	-	1 620	1 620
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	10 385	86 645	68 499	-		165 529
SPV vč. přecenění a příplatků	-	-	-	-	22 975	22 975
Celkem k 31. 12. 2023	10 885	86 645	68 499	-	124 355	290 383
31.3.2025* tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	501	-	-	-	36 376	36 877
Ostatní aktiva	-	-	-	-	2 658	2 658
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	68 264	43 028	14 034	75 190	-	200 516
Obchodní podíly, Podílové listy	-	-	-	-	60 797	60 797
Celkem k 31. 3. 2025	68 765	43 028	14 034	75 190	99 831	300 848

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulé účetní období trvalo 12 měsíců.

31.12.2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	-	-	-	-	390	390
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	836	836
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	289 157	289 157
Celkem k 31. 12. 2023	-	-	-	-	290 383	290 383
31.3.2025* tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	-	-	-	-	499	499
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	55	55
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	300 294	300 294
Celkem k 31. 3. 2025	-	-	-	-	300 848	300 848

- e) **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké) 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 Fondu plyne zejména:

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi 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 v konečném důsledku rozhoduje Investiční společnost. Průběžně se dále vyhodnocují na kvartální bázi výkazy společností a materiální změny u podkladových aktiv a zástav. Na roční bázi se vyhodnocují vstupy modelů, valuační podkladových aktiv a zástav úvěrovaných společností.

Dané úvěry nemají jasně stanovený splátkový kalendář, pouze smluvní splatnost a kovenanty, které musí splnit. Úvěry jsou často poskytovány na ranný real estate development, který má obvykle nejisté časování dalších kroků a případných splátek nebo na akviziční financování.

* Údaje nejsou meziročně plně srovnatelné z důvodu změny účetního období. Aktuální účetní období trvalo od 1. 1. 2024 do 31. 3. 2025, tedy 15 měsíců, minulý účetní období trvalo 12 měsíců.

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 Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Řízení rizik vyhodnocuje úvěrové riziko úvěrovaných společností na základě účetních výkazů, 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 Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	142 422	9 262	-	36 877	183	188 744
Po splatnosti	-	-	-	-	-	0
Přesmlouvané	44 387	4 445	-	-	-	48 832
Ztrátové	-	-	-	-	-	0
Celkem k 31. 3. 2025	186 809	13 707	0	36 877	183	237 576

Stav pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Ve sledovaném období došlo k prolongování poskytnutých úvěrů u protistran BoboPark Čeladná s.r.o. (development, externí bankovní financování), Apartmány Radlická s.r.o. (development, refinancování bankou), Projekt Milovice I. s.r.o. (development) a to z důvodu prodloužení očekávaných termínů dokončení developerských projektů či nutnosti provázání stávajících úvěrů s dodatečným externím bankovním financováním jednotlivých dlužníků. Prodloužení splatnosti bylo standardně spojeno s ochranou zájmů investorů, a to ve formě zvýšení doporučených úrokových sazeb, posílení zajištění nebo jiného zpřísnění smluvních podmínek. Dále došlo k technické prolongaci úvěru NISEKO Klecanda s.r.o., jelikož z důvodu administrativní chyby byla uvedena v původní uzavřené smlouvě nesprávná splatnost úvěru. Z dlouhodobých strategických a obchodních důvodů v kombinaci s klesajícími tržními úrokovými sazby došlo ke snížení IR úvěru Loan2go s.r.o.

Poskytnuté úvěry, s výjimkou úvěrů do dceřiných společností, jsou preferovaně poskytovány jako zajištěné. Zajištění úvěrů je zpravidla ve formě zástavy na pozemky, nemovitosti či podíly ve společnostech. LTV poskytovaných úvěrů se pohybuje v intervalech od 16 do 111 %.

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 Fondu s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Fondu. Tyto rizika jsou uvedena ve statutu Fondu a v případě výskytu významných incidentů o tom informuje i ve výroční zprávě.

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 fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. 3. 2025.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	36 877	0	36 877
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	200 516	200 516
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	32 636	0	0	32 636
Účasti s podstatným vlivem	0	0	28 161	28 161
Ostatní aktiva	0	2 658	0	2 658
Celkem k 31. 3. 2025	32 636	39 535	228 676	300 848
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	499	499
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	55	55
Celkem k 31. 3. 2025	0	0	554	554

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

V průběhu účetního období došlo ke změně oceňování pohledávek za nebankovními subjekty, tudíž došlo k jejich zařazení do úrovně 3.

10 Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	36 877	Nominální hodnota	-
Pohledávka za nebankovními subjekty	200 516	DCF model	finanční výkazy, IRS, CDS, PRIBOR
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	32 636	Kurz podílového listu	-
Účasti s podstatným vlivem	28 161	Metoda individuálního ocenění majetku a závazků společnosti	-
Ostatní aktiva	2 658	Nominální hodnota	-
Závazky			
Výnosy a výdaje příštích období	55	Nominální hodnota	-
Ostatní pasiva	499	Nominální hodnota	-

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 3. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2024	Zisk /ztráta z přecenění do VH	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsl.	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.3.2025
Aktiva										
Pohledávky za bankami	100 260			135 949				-199 332		36 877
Pohledávky za nebankovními subjekty	165 529	-12 855		204 438		13 707		-170 303		200 516
Akcie, podílové listy	0	0		32 636						32 636
Účasti s podstatným vlivem	22 975	0		5 186						28 161
Ostatní aktiva	1 620	0		2 077				-1 039		2 658
Celkem aktiva	290 384	-12 855	0	380 286	0	13 707	0	-370 674	0	300 848
Závazky										
Výnosy a výdaje příštích období	836			55				-836		55
Ostatní pasiva	391			1 801				-1 693		499
Celkem závazky	1 227	0	0	1 856	0	0	0	-2 529	0	554

11 Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy DELTA Investiční společnosti, a.s. za sledované období.

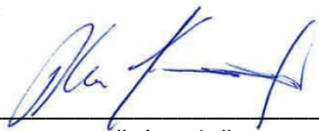
12 Významné události po datu účetní závěrky

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

Dne 8. července 2025 došlo ke změně sídla společnosti z původní adresy Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, na novou adresu Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Sestaveno dne: 17. 7. 2025

Podpis statutárního zástupce:



DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA,
předseda představenstva