

VÝROČNÍ ZPRÁVA

**OK otevřený podílový fond,
DELTA Investiční společnost, a.s.**

za rok končící 31. prosince 2022

1 Základní údaje

Název Fondu	OK otevřený podílový fond
NID	751 62 971
Sídlo	Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8
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. 12. 2021
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 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
Člen představenstva	Mgr. Alexandra Štrobachová
Člen představenstva	Ing. Jan Kodada

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	Libor Vaníček od 17. 1. 2023
Člen dozorčí rady	Martina Červená od 16. 9. 2022
	Ing. Mgr. Lukáš Hinterbuchner do 16. 9. 2022

3 Náležitosti výroční zprávy

3.1 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku

OK otevřený podílový fond (dále „Fond“), sídlem se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 28. 12. 2021, IČO: 751 62 971.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 28. 12. 2021 DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 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.

Hospodaření Fondu v aktuálním účetním období

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (viz Příloha č. 2) a tato Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem a její součástí je Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2022 (viz Příloha č. 1). Hospodaření Fondu skončilo k 31. 12. 2022 účetní ztrátou ve výši 5 631 tis. Kč.

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2022 aktiva v celkové výši 1 152 049 tis. Kč, která jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 1 762 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 15 314 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 1 115 552 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 19 166 tis. Kč a náklady příštích období ve výši 255 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2022 jsou ve výši 1 152 049 tis. Kč a jsou tvořena závazky vůči bankám ve výši 186 517 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 33 499 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 29 tis. Kč, rezervami na daně ve výši 1 864 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 357 816 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 756 409 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z minulých let ve výši 178 454 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 5 631 tis. Kč.

Výhled na následující účetní období

V následujícím účetním období bude Fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve Statutu fondu.

3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy A (PLA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008476843
Počet PLA k 31. 12. 2022	2 490 120 ks

Podílové listy B (PLB)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008476868
Počet PLB k 31. 12. 2022	453 330 554 ks

Podílové listy C (PLC)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008477437
Počet PLC k 31. 12. 2022	376 908 644 ks

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

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

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

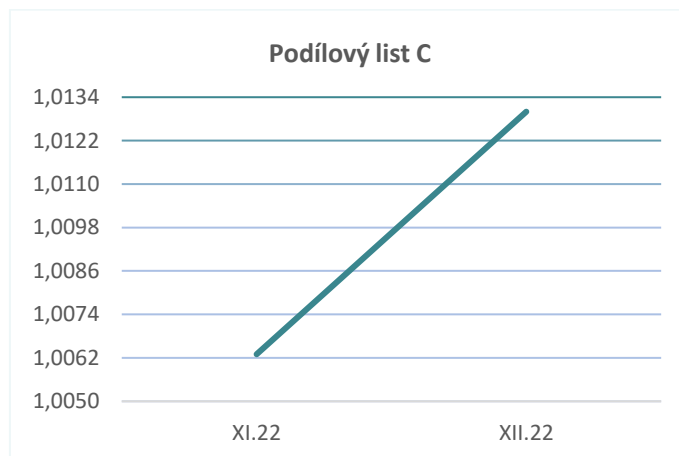
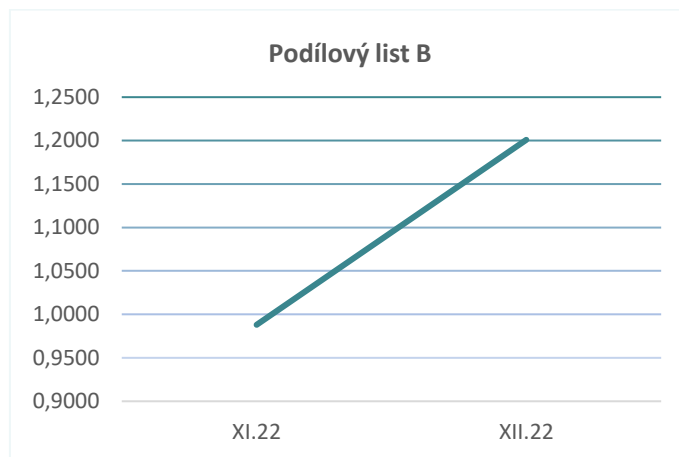
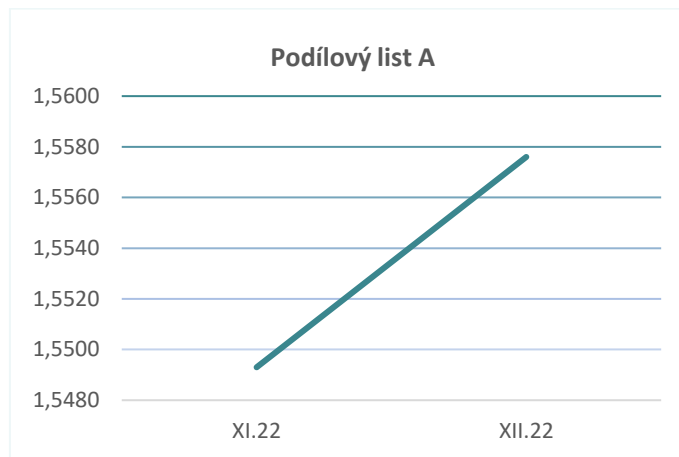
V průběhu účetního období došlo k podstatné změně statutu Fondu v souvislosti s fúzí se společností FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která nabyla účinnosti k datu 21. 11. 2022.

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

tis. Kč	
Odměna za obhospodařování a administraci	1 789
Úplata depozitáři	704
Odměna auditora	328

3.6 Vývoj hodnoty podílového listu Fondu v grafické podobě

Níže uvedené grafy vývoje podílových listů Fondu, tedy Podílového listu A, Podílového listu B a Podílového listu C, reflektují zobrazení od 11/2022 do 12/2022 s ohledem na fúzi se společností FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která nabyla účinnosti k datu 21. 11. 2022.



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

Fond k 31. 12. 2022 evidoval následující aktiva přesahující 1 % hodnoty majetku Fondu: účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 15 314 tis. Kč, dlouhodobý hmotný majetek ve výši 1 115 552 tis. Kč, ostatními aktiva ve výši 19 166 tis. Kč. Detailní popis těchto aktiv obsahuje Účetní závěrka Fondu, která tvoří Přílohu č. 2 Výroční zprávy.

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 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

Fond v rozhodném období vedl několik aktivních i pasivních soudních sporů, nicméně u žádného z nich hodnota předmětu sporu nepřevyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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:

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
OK otevřený podílový fond	701 587 Kč	0 Kč	30	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
OK otevřený podílový fond	207 947 Kč	7	493 640 Kč	23

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 investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech 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

bytem: Příkop 188/29, 602 00 Brno

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond

celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Mendelově univerzitě v Brně, v oboru lesní inženýrství. Následovala mnohaletá praxe ve vedoucích funkcích společností privátního sektoru v ČR i v zahraničí a soukromé

podnikání. Od roku 2015 působí v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

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 Informace související s environmentální udržitelností

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

3.19 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nevlastní žádné vlastní podíly.

3.20 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.

3.21 Komentář k přílohám a doplňující údaje

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a podrozvahové položky podílového fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

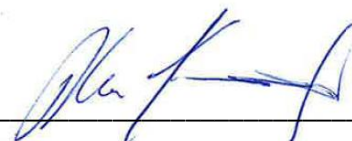
Další informace jsou uvedeny v příloze v účetní závěrce, která je Přílohou č. 2 této Výroční zprávy.

4 Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka

V Praze dne 26. 4. 2023



OK otevřený podílový fond

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

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

**OK otevřený podílový fond,
DELTA Investiční společnost, a.s.**

Praha, duben 2023



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	OK otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Sokolovská 675/9, Praha, 186 00, Česká republika
Zápis proveden v:	seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou dle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech
NID:	751 62 971
Obhospodařovatel:	DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051, zastoupená Peterem Koždoněm, MSc. MBA, předsedou představenstva
Depozitář:	Československá obchodní banka, a.s.
Předmět činnosti:	fond kvalifikovaných investorů bez přívlastku
Ověřované období:	1. ledna 2022 až 31. prosince 2022
Příjemce zprávy:	vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



Zpráva nezávislého auditora
vlastníkům podílových listů fondu
OK otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podílového fondu **OK otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s.** (dále také „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu, podrozvahových položek a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu OK otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2022 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 účetní jednotce 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 vedení účetní jednotky.

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, 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.



Odповідnost obhospodařující investiční společnosti za účetní závěrku

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

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

Odповідnost 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 obhospodařující investiční 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 27. dubna 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604

**OK otevřený podílový fond,
DELTA Investiční společnost, a.s**

**Účetní závěrka
za rok končící 31. 12. 2022**
(v celých tis. Kč)

Rozvaha

ke dni 31.12.2022

AKTIVA tis. Kč	pozn.	31.12.2022	01.01.2022
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		1 762	7 433
v tom: a) splatné na požádání	4.2	1 762	7 433
Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	15 314	16 094
Dlouhodobý hmotný majetek	4.4	1 115 552	1 051 364
Ostatní aktiva	4.5	19 166	16 089
Náklady a příjmy příštích období	4.6	255	254
AKTIVA celkem		1 152 049	1 091 233

PASIVA tis. Kč	pozn.	31.12.2022	01.01.2022
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		186 517	183 262
v tom: b) ostatní závazky	4.7	186 517	183 262
Ostatní pasiva	4.8	33 499	43 343
Výnosy a výdaje příštích období	4.9	29	0
Rezervy		1 864	13 239
v tom: b) na daně	4.10	1 864	1 642
c) ostatní		0	11 597
Cizí zdroje		221 909	239 845
Kapitálové fondy	4.11	357 816	372 278
Oceňovací rozdíly	4.12	756 409	657 565
z toho: z majetku a závazků		756 409	657 565
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	4.13	-178 454	-178 455
Zisk nebo ztráta za účetní období		-5 631	0
Vlastní kapitál		930 140	851 388
PASIVA celkem		1 152 049	1 091 233



Výkaz zisku a ztráty

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	pozn.	31.12.2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy		238
z toho: b) úroky z ostatních aktiv	5.1	238
Náklady na úroky a podobné náklady	5.2	9 933
Náklady na poplatky a provize	5.3	38
Ostatní provozní výnosy	5.4	50 839
Ostatní provozní náklady	5.5	36 597
Správní náklady		9 704
v tom: a) náklady na zaměstnance		76
z toho: aa) mzdy a platby	5.6	57
ab) sociální a zdravotní pojištění		19
b) ostatní správní náklady		9 628
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	5.7	-595
Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	5.8	11 093
Rozpuštění ostatních rezerv	5.9	-11 597
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-4 096
Daň z příjmu	5.10	1 535
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-5 631

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 01.01.2022	0	372 278	657 565	-178 455	851 388
Oceňovací rozdíly			98 844		98 844
Zisk/Ztráta za účetní období				-5 631	-5 631
Emise podílových listů		-14 462			-14 462
Ostatní změny				1	1
Zůstatek k 31.12.2022	0	357 816	756 409	-184 085	930 140

Podrozvahové položky

ke dni 31. 12. 2022

tis. Kč	pozn.	31.12.2022	01.01.2022
Hodnoty předané k obhospodařování	6	1 152 049	1 091 233



**OK otevřený podílový fond,
DELTA Investiční společnost, a.s.**

**Příloha v účetní závěrce
za rok končící 31. 12. 2022**

(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	Významné položky v rozvaze	16
5	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	21
6	Významné položky v podrozvahové evidenci	23
7	Výnosy dle geografického členění.....	24
8	Reálná hodnota	24
9	Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu.....	28
10	Vztahy se spřízněnými osobami.....	33
11	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	33
12	Významné události po datu účetní závěrky	34

1 Obecné informace

OK otevřený podílový fond (dále „Fond“), byl zapsán do seznamu podílových fondů vedených Českou národní bankou dne 28. 12. 2021, NID: 751 62 971.

K rozhodnému dni 1. 1. 2022 došlo k fúzi Fondu (přejímající fond) a fondu FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a jeho podfondu FQI TRUST podfond CizovniDomy (zanikající fond) formou sloučení. Fúze byla schválena rozhodnutím obhospodařovatele Fondu dne 16. 11. 2022.

1.1 Sídlo Fondu

Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8
Česká republika

1.2 Předmět podnikání Fondu

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

1.3 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 26. 1. 2022 DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051.

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

1.4 Depozitář

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

1.5 Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek Fondu

1.5.1 Statutární orgán

Předseda představenstva	Peter Koždoň, MSc. MBA
Člen představenstva	Mgr. Alexandra Štrobachová
Člen představenstva	Ing. Jan Kodada



1.5.2 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Libor Vaniček od 17. 1. 2023
Člen dozorčí rady	Martina Červená od 16. 9. 2022
	Ing. Mgr. Lukáš Hinterbuchner od 22. 7. 2021 do 16. 9. 2022

1.6 Investiční strategie Fondu

Fond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů, tj. podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi zejména do pohledávek, účastí v kapitálových společnostech, poskytováním zajištěných úvěrů a zápůjček kapitálovým společnostem a podnikajícím fyzickým osobám, a investicemi do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek, nebytových prostor a nemovitostních společností na území České republiky, Evropské Unie a dalších států, existuje-li v daném státě evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

Investice jsou zamýšleny jako dlouhodobé a jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem nejméně 3 let.

Fond bude realizovat nákupy aktiv především přímo od jejich majitelů.

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 tohoto statutu.

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

V průběhu účetního období Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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



o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

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 jako její obhospodařovatel a administrátor.

3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

3.2 Finanční aktiva a finanční závazky

3.2.1 Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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



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

3.2.2 Klasifikace

3.2.2.1 Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

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

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

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

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

Držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků může být obchodním modelem i v případě, že účetní jednotka finanční aktiva prodá, dojde-li ke zvýšení jejich úvěrového rizika. Aby určila, zda dojde



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

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

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

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

Jiné obchodní modely

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

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



Reklasifikace

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

3.2.2.2 Finanční závazky

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

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

3.2.3 Odúčtování

3.2.3.1 Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud:

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

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

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

vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.3.2 Finanční závazky

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

3.2.4 Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

3.2.5 Znehodnocení

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

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

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

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

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

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

kde

ECL očekávaná úroková ztráta,

EAD očekávaná hodnota v okamžiku selhání,

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

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

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

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

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

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

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“.

3.2.6 Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

3.2.6.1 Finanční aktiva

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

3.2.6.2 Finanční závazky

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

3.3 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.

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

3.4 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek, resp. neprovozní nemovitě věci („nemovitosti“), jsou k okamžiku pořízení oceňovány pořizovací cenou, která zahrnuje transakční náklady. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou přes vlastní kapitál.

OPro stanovení reálné hodnoty nemovitostí 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. Metoda ocenění je stanovena znalcem vzhledem k charakteru jednotlivých nemovitostí v souladu s IFRS 13.

3.5 Účasti s rozhodujícím vlivem

Jedná se o tzv. účasti v obchodních korporacích, které jsou pořizovány jako dlouhodobá strategická investice a v souladu s exit strategií účetní jednotky mohou být i prodány. Účetní jednotka učinila neodvolatelné rozhodnutí a tyto investice oceňuje reálnou hodnotou přes vlastní kapitál. Transakční náklady jsou součástí pořizovací ceny.

Pro stanovení reálné hodnoty aktiva je tato hodnota minimálně jednou ročně stanovena externím znalcem k datu účetní závěrky a dále pak k datu pořízení či prodeje aktiva. Platnost takto stanovené reálné hodnoty je maximálně 6 měsíců. 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 představenstva Společnosti v souladu s IFRS 13.

3.6 Závazky vůči bankám (přijaté úvěry) a ostatní závazky

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

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

3.7 Úroky

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

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

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

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

Výpočet efektivní úrokové míry zahrnuje transakční náklady, poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

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.

3.8 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.

3.9 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 vyhledávaném 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“.

3.10 Daň z příjmu a odložená daň

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.11 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:

- dodávají držitelům právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- nástroj je zařazen do třídy nástrojů, který je podřízen všem ostatním třídám nástrojů;

- všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umožit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínek, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje;
- celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky (kromě dopadů takového nástroje či smlouvy) a
- emitent nedisponuje žádným jiným finančním nástrojem ani smlouvou, jejichž:
 - celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky (kromě dopadů takového nástroje či smlouvy) a
 - dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

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 snižené o částky představující odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

3.12 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.12.1 Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění. Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.12.2 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.12.3 Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

3.13 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.

3.14 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 Významné položky v rozvaze

4.1 Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 9 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné reálnou hodnotou			
	do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
	dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami			1 762	
Účasti s rozhodujícím vlivem		15 314		
Dlouhodobý hmotný majetek		1 115 552		
Ostatní aktiva			19 166	
Náklady a příjmy příštích období			255	
Celkem finanční aktiva		1 130 866	21 183	
Pasiva				
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			186 517	
Ostatní pasiva			33 499	
Výnosy a výdaje příštích období			29	
Celkem finanční pasiva			220 045	

4.2 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Bankovní účty – CZK + EUR	1 762	7 433
Celkem	1 762	7 433



4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond k 31.12.2022 drží obchodní podíly ve výši 100 % v následujících společnostech:

Spřízněná osoba	IČO	Místo podnikání	Výše vlastnického podílu
Na Dubovci 6 s.r.o.	066 76 383	Česká republika	100%
Supreme Franchise s.r.o.	071 17 795	Česká republika	100%

Dne 15. 6. 2022 došlo na základě Smluv o převodu podílu k prodeji obchodních podílů ve výši 100 % ve společnostech Lofty Křížíkova s.r.o. (kupní cena 198 tis. Kč), Supreme Project I, s.r.o. (kupní cena 5 tis. Kč) a Supreme Project II, s.r.o. (kupní cena 5 tis. Kč).

K 31. 12. 2022 došlo na základě nezávislého odborného stanoviska znaleckého ústavu ke snížení reálné hodnoty obchodního podílu Na Dubovci 5 s.r.o. na 15 314 tis. Kč, reálná hodnota společnosti Supreme Franchise s.r.o. zůstala beze změny. Oceňovací rozdíl byl zaúčtován do Ostatního úplného výsledku (položka Oceňovací rozdíl).

Níže je uveden přehled majetkových účastí s vyčíslením jejich reálné hodnoty k 31.12.2022.

Majetkové účasti ve společnostech	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 1. 1. 2022 (v tis. Kč)
Na Dubovci 6 s.r.o.	úroveň 3	15 314	15 896
Supreme Franchise s.r.o.	úroveň 3	0	0
<i>Prodané obchodní podíly v roce 2022:</i>			
Lofty Křížíkova s.r.o.	úroveň 3	0	198
Supreme Project I, s.r.o.	úroveň 3	0	0
Supreme Project II, s.r.o.	úroveň 3	0	0
Celkem		15 314	16 094

4.4 Dlouhodobý hmotný majetek

Fond k 31.12.2022 eviduje následující dlouhodobý hmotný majetek:

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Budovy, stavby a pozemky v reálné hodnotě	1 113 127	1 051 248
Nedokončené investice	2 425	116
Celkem	1 115 552	1 051 364

V roce 2022 došlo k níže uvedeným změnám v dlouhodobém hmotném majetku. Reálná hodnota nemovitostí byla stanovena na základě znaleckého posudku nezávislého znalce. Oceňovací rozdíl byl zaúčtován do Ostatního úplného výsledku (položka Oceňovací rozdíl).

	Budovy, stavby a pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 051 248	116	1 051 364
Přírůstky	214	2 309	2 523
Přecenění	72 862		72 862
Úbytky	-11 197		-11 197
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 113 127	2 425	1 115 552



Níže uvedená tabulka poskytuje přehled dlouhodobého hmotného majetku Fondu v reálné hodnotě k 31. 12. 2022.

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 1. 1. 2022 (v tis. Kč)
Praha - Březinova	úroveň 3	9 164	8 093
Praha - Cimburkova	úroveň 3	12 547	10 988
Praha - Elišky Krásnohorské	úroveň 3	19 660	17 205
Praha - Bílkova	úroveň 3	82	91
Praha - Grafická	úroveň 3	51 290	44 721
Praha - Irkutská	úroveň 3	12 422	10 792
Praha - K Zámku	úroveň 3	18 550	16 202
Praha - Košická	úroveň 3	35 392	46 956
Praha - Křížíkova 55	úroveň 3	28 203	24 781
Praha - Křížíkova 679	úroveň 3	547 912	521 714
České Budějovice - A. Trägera	úroveň 3	4 999	4 600
České Budějovice - Lipenská 48	úroveň 3	12 096	11 127
České Budějovice - Lipenská 5	úroveň 3	7 646	7 173
České Budějovice - Lipenská 6	úroveň 3	17 782	16 441
Lipno nad Vltavou	úroveň 3	8 935	8 281
Praha - Londýnská	úroveň 3	14 686	12 840
Praha - Na Dědince	úroveň 3	48 896	42 803
České Budějovice - Staroměstská	úroveň 3	6 797	6 134
Praha - U Kněžské louky	úroveň 3	19 142	17 141
Praha - Uruguayská	úroveň 3	20 538	18 188
Praha - Wenzigova	úroveň 3	24 019	22 490
Trutnov - Horní Staré Město	úroveň 3	57	51
Hradec Králové - Velké náměstí	úroveň 3	67 183	62 886
Hradec Králové - Gočárova	úroveň 3	6 385	6 052
Karlovy Vary - Koptova	úroveň 3	23 778	21 621
Aš - Okružní	úroveň 3	0	3 866
Mariánské Lázně - Hlavní třída	úroveň 3	15 675	13 233
Mariánské Lázně - Pod Panoramou	úroveň 3	11 185	11 061
Poděbrady - nám. T. G. Masaryka	úroveň 3	47 525	44 893
Teplíce - Kollárova	úroveň 3	20 581	18 824
Celkem		1 113 127	1 051 248

Níže je uvedena výše přímých provozních nákladů souvisejících s dlouhodobým hmotným majetkem:

tis. Kč	31. 12. 2022
Náklady na opravy a údržbu nemovitostí	696
Daň z nemovitostí	333
Spotřeba energií	1 662
Pojištění	351
Celkem	3 042



4.5 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2022			1. 1. 2022
	brutto	korekce	netto	
Pohledávky z obchodního styku	7 214	725	6 489	3 301
Pohledávky z nájemného	7 252	0	7 252	0
Poskytnuté zálohy	4 814	148	4 666	6 051
Ostatní pohledávky	919	160	759	398
Pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s.	10 368	10 368	0	0
Ostatní oprávkované pohledávky ve výši 100 %	16 123	16 123	0	0
Poskytnuté zálohy na odkup investičních akcií	0	0	0	6 000
Poskytnuté půjčky krátkodobé	0	0	0	339
Celkem	46 690	27 524	19 166	16 089

Fond vytvořil 100% opravnou položku k pohledávkám vůči Sberbank CZ, a.s. ve výši 10 368 tis. Kč, která odpovídá zmrazeným zůstatkům peněžních prostředků na bankovních účtech ve Sberbank CZ, a.s. z důvodu odejmutí bankovní licence Českou národní bankou a oznámení vstupu do likvidace ze dne 19. 5. 2022.

4.6 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Náklady a příjmy příštích období	255	254
Celkem	255	254

4.7 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Dlouhodobý úvěr vůči Sberbank CZ, a.s.	186 517	183 262
Celkem	186 517	183 262

Položka Závazky vůči bankám a družstevním záložnám tvoří přijatý úvěr se společností Sberbank CZ, a.s., reg. č. 70417002261, uzavřenou na částku 189 000 tis. Kč s úrokovou sazbou ve výši součtu referenční sazby PRIBOR + 1,50 % p.a. splatnou ke dni 20. 11. 2030. Úvěr vůči Sberbank je nadále splácen. Dne 4. 4. 2023 došlo k vypořádání kupní smlouvy na úvěrové portfolio Sberbank CZ, a.s. v likvidaci a v souvislosti s vypořádáním je očekáván převod úvěru do České spořitelny, a.s.

4.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Přijaté krátkodobé zápůjčky	8 069	0
Závazky z nevyemitovaných podílových listů	10 000	0
Daňové závazky vč. odložené daně	1 821	33 325
Dohadné účty pasivní	3 583	3 525
Závazky z obchodního styku	10 026	6 493
Celkem	33 499	43 343

Položka Přijaté krátkodobé zápůjčky je tvořena následujícími zápůjčkami:

- 1) zápůjčka od společnosti CAPITAL Trust, a.s. na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 31. 5. 2022; čerpaná jistina ve výši 4 026 tis. Kč, úrok 10 % p.a., splatnost 31. 5. 2023;



- 2) zápůjčka od Mgr. Jana Vrtálka na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 16. 12. 2022; čerpaná jistina ve výši 4 000 tis. Kč, úrok 15 % p.a., splatnost 31. 1. 2023.

Položka Závazky z nevyemitovaných podílových listů ve výši 10 000 tis. Kč tvoří závazek z upsaných, ale doposud nevyemitovaných podílových listů. Položka Ostatní závazky z obchodních vztahů obsahuje závazky z obchodního styku ve výši 8 113 tis. Kč, jiné závazky vůči spřízněným osobám ve výši 1 550 tis. Kč a přijaté zálohy a kauce ve výši 363 tis. Kč.

4.9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Výnosy a výdaje příštích období	29	0
Celkem	29	0

4.10 Rezervy

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Rezervy na daň z příjmu	1 864	1 642
Ostatní	0	11 597
Celkem	1 864	13 239

4.11 Kapitálové fondy

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Podílové listy B	500	0
Ostatní kapitálové fondy převzaté fúzí	357 316	372 278
Celkem	357 816	372 278

Položka Kapitálové fondy ve výši 357 816 tis. Kč představuje vydané podílové listy Fondu ve výši 500 tis. Kč a Ostatní kapitálové fondy, které byly převzaty do Fondu fúzí se společností FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 357 316 tis. Kč.

Níže je uvedena tabulka s přehledem jednotlivých druhů podílových listů Fondu, fondovými kapitály připadajícími na jednotlivé druhy podílových listů a aktuálními hodnotami k 31. 12. 2022.

stav k 31.12.2022	Fondový kapitál připadající na daný druh podílového listu	Počet emitovaných podílových listů	Aktuální hodnota
Podílové listy A	3 878 685,22 Kč	2 490 120	1,5576 Kč
Podílové listy B	544 441 779,56 Kč	453 330 554	1,2009 Kč
Podílové listy C	381 818 865,66 Kč	376 908 644	1,0130 Kč
	930 139 330,44 Kč	832 729 318	

4.12 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	756 409	657 565
Celkem	756 409	657 565



	OR z Dlouhodobéh o hmotného majetku	OR z Účastí s rozhodují cím vlivem	OR z odkupů podílových listů	OR – vliv odložené daně	OR z přeměn obchodních korporací	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	574 005	1 481	-657	-29 567	112 303	657 565
Přírůstky	85 051			29 567	205	114 823
Úbytky	-12 189	-572	-3 218			-15 979
Zůstatek k 31. 12. 2022	646 867	909	-3 875	0	112 508	756 409

4.13 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Neuhrazená ztráta Fondu za rok 2021	-12	-12
Nerozdělené zisky a neuhrazené ztráty převzaté fúzí	-178 442	-178 442
Jiný výsledek hospodaření minulých let	1	0
Celkem	-178 454	-178 455

5 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

5.1 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2022
Výnosy z poskytnutých úvěrů a zápůjček	219
Výnosy z přijatých úroků na bankovních účtech	18
Celkem	237

5.2 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2022
Náklady z přijatých úvěrů a zápůjček	9 933
Celkem	9 933

5.3 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022
Bankovní a jiné poplatky	38
Celkem	38

5.4 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2022
Výnosy z pronájmů	26 835
Zisky z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	208
Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	22 415
Ostatní provozní výnosy	1 381
Celkem	50 839

Položka výnosy z pronájmů je tvořena výnosy z pronájmů nemovitostí Fondu (bytové a nebytové prostory, parkovací místa) a souvisejícími službami.



Položku Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku ve výši 22 415 tis. Kč tvoří výnosy z prodeje nemovitostí ve městech Aš a v Praze na ul. Košická.

5.5 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2022
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	208
Zůstatková cena vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku	11 197
Náklady na rozhodnutí soudu ve sporu TH-SYSTEM spol. s.r.o.	23 610
Ostatní provozní náklady	1 582
Celkem	36 597

Položku Zůstatková cena vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku ve výši 11 197 tis. Kč tvoří zůstatková cena prodaných nemovitostí ve městech Aš a v Praze na ul. Košická.

Náklady na rozhodnutí soudu ve sporu TH-SYSTEM spol. s.r.o. ve výši 23 610 tis. Kč Fondu vznikly na základě Rozsudku ze dne 22. listopadu 2022 o zaplacení částky 12 585 tis. Kč s příslušenstvím společnosti TH-SYSTEM spol. s r.o. Na soudní spor byla historicky vytvořena rezerva ve výši 11 597 tis. Kč, která byla na základě zmíněného Rozsudku rozpuštěna.

5.6 Správní náklady

tis. Kč	2022
Náklady na zaměstnance	76
z toho: aa) mzdy a platby	57
ab) sociální a zdravotní pojištění	19
Ostatní správní náklady	9 628
Administrace a obhospodařování	1 789
Právní a notářské služby	960
Depozitář	704
Audit	328
Účetní služby a služby daňových poradců	742
Znalecké posudky	406
Opravy a údržba nemovitostí	696
Pojištění	351
Spotřeba energií a služeb	1 662
Správní a ostatní poplatky	700
Daň z nemovitých věcí	333
Ostatní správní náklady	957
Celkem	9 704

Položka Náklady na zaměstnance ve výši 76 tis. Kč obsahuje odměny 2 členů výboru pro audit za rok 2020 a 2021, které byly převzaty na Fond fúzí se společností FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

5.7 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám

tis. Kč	2022
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	-595
Celkem	-595



5.8 Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám

tis. Kč	2022
Tvorba opravných položek – zůstatky BÚ Sberbank	10 368
Tvorba ostatních opravných položek	725
Celkem	11 093

Fond vytvořil 100% opravnou položku k pohledávkám vůči Sberbank CZ, a.s. ve výši 10 368 tis. Kč, která odpovídá zmrazeným zůstatkům peněžních prostředků na bankovních účtech ve Sberbank CZ, a.s. z důvodu odejmutí bankovní licence Českou národní bankou a oznámení vstupu do likvidace ze dne 19. 5. 2022.

5.9 Rozpuštění ostatních rezerv

tis. Kč	2022
Rozpuštění rezervy na soudní spor s TH-SYSTEM spol. s.r.o.	-11 597
Celkem	-11 597

Položka obsahuje zrušení rezervy na soudní spor ve výši 11 597 tis. Kč, která byla na základě Rozsudku ze dne 22. listopadu 2022 o zaplacení částky 12 585 tis. Kč s příslušenstvím společnosti TH-SYSTEM spol. s r.o. rozpuštěna.

5.10 Daň z příjmu

tis. Kč	2022
Daň z příjmu běžného roku – splatná	222
Daň z příjmů – odložená	1 313
Celkem	1 535

Daň z příjmů je vypočítána ze základu daně upraveného o nedaňové náklady, nezdanitelné výnosy a daňovou ztrátu z minulých let za použití sazby 5 %.

Odložená daň je vypočítána z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého hmotného majetku a závazků z nezaplacených úroků, s použitím daňové sazby 5 %.

6 Významné položky v podrozvahové evidenci

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 152 049	1 091 233
Celkem	1 152 049	1 091 233

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

7 Výnosy dle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

tis. Kč	Tuzemsko
Výnosy z úroků a podobné výnosy	238
Výnosy z akcií a podílů	0
Výnosy z poplatků a provizí	50 839
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0
Ostatní provozní výnosy	0
Celkem	51 077

8 Reálná hodnota

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

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

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

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

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

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



Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

8.1 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami			1 762
Účasti s rozhodujícím vlivem			15 314
Dlouhodobý hmotný majetek			1 115 552
Ostatní aktiva			19 166
Náklady a příjmy příštích období			255
Celkem k 31. 12. 2022			1 152 049
Pasiva			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			186 517
Ostatní pasiva			33 499
Výnosy a výdaje příštích období			29
Celkem k 31. 12. 2022			220 045

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům.

8.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž



k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika
Aktiva		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 762	DCF Model
Účasti s rozhodujícím vlivem	15 314	Majetková metoda substanční hodnoty
Dlouhodobý hmotný majetek	1 115 552	Tržní komparace
Ostatní aktiva	19 166	DCF Model
Náklady a příjmy příštích období	255	DCF Model
Závazky		
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	186 517	DCF Model
Ostatní pasiva	33 499	DCF Model
Výnosy a výdaje příštích období	29	DCF Model

8.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

8.1.1 Ocenění obchodních podílů substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména u developerských projektů ve výstavbě.

8.1.2 Ocenění dlouhodobého hmotného majetku tržní komparací

Pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku je použita metoda přímého porovnání jednotkových cen nemovitostí. Metoda ocenění je stanovena externím znaleckým ústavem vzhledem k charakteru jednotlivých nemovitostí v souladu s IFRS 13.

8.1.3 Ocenění přijatých úvěrů/závazků výnosovým způsobem

Přijaté úvěry/závazky se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

8.4 Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva							
Pohledávky za bankami	7 433			93 718	-	99 389	1 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	16 094		- 572		-	208	15 314
Dlouhodobý hmotný majetek	1 051 364		72 862	2 523	-	11 197	1 115 552
Ostatní aktiva	16 089			131 351	-	128 274	19 166
Náklady a příjmy příštích období	254			253	-	252	255
Celkem aktiva	1 091 233		72 290	227 845	-	239 320	1 152 049
Závazky							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	183 262	9 861			-	6 606	186 517
Ostatní pasiva	43 343			244 044	-	253 888	33 499
Výnosy a výdaje příštích období				482	-	453	29
Celkem závazky	226 605	9 861		244 526	-	260 947	220 045

9 Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu

Hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na trhu klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost Fondu tedy nezaručuje srovnatelnou či vyšší výkonnost v budoucím období. Hodnota 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**, 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 dvou let;

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 762					1 762
Účasti s rozhodujícím vlivem					15 314	15 314
Dlouhodobý hmotný majetek					1 115 552	1 115 552
Ostatní aktiva	14 443	3 029	475	358	861	19 166
Náklady a příjmy příštích období					255	255
Aktiva celkem	16 205	3 029	475	358	1 131 982	1 152 049
Závazky vůči bankám				186 517		186 517
Ostatní pasiva	20 110	103	2 315	5 567	5 404	33 499
Výnosy a výdaje příštích období					29	29
Rezervy					1 864	1 864
Vlastní kapitál					930 140	930 140
Pasiva celkem	20 110	103	2 315	192 084	937 437	1 152 049
Gap	-3 905	2 926	-1 840	-191 726	194 545	0
Kumulace	-3 905	-979	-2 819	-194 545	0	0

- b) **riziko vypořádání** spočívající v riziku, že vypořádání transakce s majetkem Fondu neproběhne za předpokládaných podmínek z důvodu, že protistrana transakce neposkytne dohodnuté plnění řádně a včas;
- c) **tržní riziko** 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;
- d) **měnové riziko** 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 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;
- e) **riziko pákového efektu** vyplývající z použití cizího kapitálu za účelem dosažení investičních cílů Fondu, které spočívá ve větším vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu podílového listu;
- f) **operační riziko** je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora Fondu, nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů Fondu;
- g) **úvěrové riziko** spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu;

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky	16 205	3 029	475	358	20 067
Závazky	20 110	103	2 315	5 567	28 095

- h) **riziko koncentrace**, kterým je riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob, nebo vůči skupině osob, kde pravděpodobnost jejich selhání je závislá na společném faktoru rizika, především shodným typem hospodářského odvětví nebo jeho části, zeměpisné oblasti, části finančního trhu, druhu majetkových hodnot nebo emitenta investičního nástroje;

Typ Expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové, úrokové	ČSOB	270	0,02%
Běžné účty	Úvěrové, úrokové	Sberbank	0	0,00%
Běžné účty	Úvěrové, úrokové	Banka CREDITAS	1 492	0,13%
Běžné účty celkem	Úvěrové, úrokové		1 762	0,15%
Dlouhodobý hmotný majetek	Tržní, likvidní		1 115 552	96,83%
Účasti s rozhodujícím vlivem	Tržní		15 314	1,33%
Ostatní pohledávky	Úvěrové, úrokové		19 421	1,69%
Celkem			1 152 049	100,00%

- i) **riziko protistrany** spočívající v riziku ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním tohoto obchodu;
- j) **riziko související s investičním zaměřením Fondu** na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv;
- k) **riziko nestálé aktuální hodnoty podílových listů** vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- l) **rizika související s nemovitými věcmi:**
- riziko poklesu hodnoty aktiv v majetku Fondu např. z důvodu vývoje trhu, přírodních katastrof způsobených např. faktory jako jsou vítr, sníh, požárem, povodně, dále škody způsobené fyzikálními či chemickými faktory apod.,
 - riziko spojené s ekologickými zátěžemi nemovitých věcí,
 - riziko existence právních vad, zejména věcných či obligačních práv třetích osob,
 - riziko změny veřejnoprávní regulace, vyvlastnění, změny v daňových předpisech apod.,
 - riziko politické, ekonomické či právní nestability zejména u zahraničních nemovitých věcí;
- m) **riziko související s výpadkem plánovaných příjmů z titulu pachtovní smlouvy**, který může nastat v případě ukončení smluvního vztahu se společností zajišťující služby v oblasti správy nemovitých věcí;
- n) **rizika spojené s investicemi do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech** – obchodní společnost, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti. Podnikatelská rizika jsou souhrnně popsána

pro všechna rizika, které zásadním způsobem ovlivňují podnikání (např. provozní, ekonomická a finanční, politická, projektová či ekologická rizika);

- o) **rizika spojená s neschopností splácet přijaté úvěry** spočívající v riziku neschopnosti Fondu nebo příslušné kapitálové obchodní společnosti, jejíž podíl tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, čímž může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí jmění Fondu nebo příslušné kapitálové obchodní společnosti, jejíž podíl tvoří součást majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu;
- p) **rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo příslušné kapitálové obchodní společnosti**, jejíž podíl tvoří součást majetku Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná kapitálová obchodní společnost může čelit riziku, že nebude schopen (schopna) refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv;
- q) **riziko vztahující se k odpovědnosti vůči třetím osobám**, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu nebo kapitálové obchodní společnosti, jejíž podíl tvoří součást majetku Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu nebo příslušné kapitálové obchodní společnosti, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu nebo příslušné kapitálové obchodní společnosti, nesplní;
- r) **riziko související se změnou právní úpravy**, které spočívá v možnosti změny zákonné úpravy investičních fondů, což může mít nepříznivý dopad na fondový kapitál Fondu;
- s) **daňové riziko** spočívající ve změně daňové úpravy investičních fondů či fondů kvalifikovaných investorů, které bude mít negativní dopad na fondový kapitál Fondu;
- t) **riziko chybného ocenění a dluhů Fondu, včetně účasti na kapitálových obchodních společnostech, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu**, ke kterému, může dojít na základě znaleckého přecenění, které probíhá jedenkrát ročně vždy k 31. 12., nebo v důsledku chybného výpočtu provedeného Investiční společností, který je prováděn měsíčně vždy spolu s určováním aktuální hodnoty podílového listu, spočívající v podhodnocení či nadhodnocení hodnoty majetku a dluhů Fondu, což má vliv i na hodnotu podílového listu;
- u) **riziko ztráty** spočívající v možnosti ztráty majetku v Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování;
- v) **riziko spojené s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek** spojených s jeho držením plynoucí z právního předpisu nebo z tohoto statutu;
- w) **riziko nadměrného odkupu podílových listů** spočívající nutnosti prodeje aktiv v majetku Fondu v krátkém čase, a proto za nižší cenu, a to z důvodu velkého počtu žádostí o odkup podílových listů;
- x) **riziko pozastavení odkupu podílových listů** spočívající v oprávnění Investiční společnosti dočasně pozastavit odkup podílových listů, jejichž aktuální hodnota se může v období pozastavení odkupu změnit, a to až na 3 měsíce;
- y) **riziko spojené s výpočtem výkonnostní odměny a tvořením dohadné položky – nelze zcela vyloučit, že v důsledku nepředvídatelného vývoje v rámci určitého období, za které bude vypočítávána výkonnostní odměna, může dojít k částečnému porušení rovnosti**

stávajícími investory a investory, kteří nově v průběhu určitého období upíší podílové listy či požádají o odkup podílových. Toto riziko vyplývá z využití tzv. dohadné položky, která slouží k určení aktuální hodnoty podílového listu pro účely úpisu nových podílových listů i v rámci určitého období tak, aby tato aktuální hodnota podílového listu již odražela výši možné pohyblivé části výkonnostní odměny za celé určité období;

- z) **riziko zrušení Fondu ze zákonem stanovených důvodů** spočívající např. v možnosti zrušení Fondu z důvodu rozhodnutí o přeměně Fondu, odnětí povolení z důvodu nedosažení fondového kapitálu alespoň ve výši odpovídající 1.250.000 Eur do 12 měsíců ode dne vzniku Fondu, pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře atd.;
- aa) **riziko zrušení Fondu**, a to s likvidací rozhodnutím Investiční společnosti nebo rozhodnutím České národní banky např. pokud fondový kapitál nedosáhne do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou stanovené výše atd.;
- bb) **riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Investiční společnosti**, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Investiční společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
- cc) **riziko outsourcingu** vyplývající ze skutečnosti, že Investiční společnost může pověřit třetí osobu výkonem jednotlivých činností v rámci obhospodařování či administrace Fondu, což s sebou nese riziko, že nebudou splněny některé povinnosti. V případě využití outsourcingu nemá Fond (Investiční společnost) daný proces plně pod kontrolou a musí se spolehnout na externího dodavatele, že danou službu vykoná řádně;
- dd) **rizika vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) ZISIF**;
- ee) **riziko střetu zájmů** spočívající v tom, že některé činnosti související s administrací a obhospodařováním jsou svěřeny třetím osobám, a tudíž nemůže být zcela vyloučeno riziko vzniku střetu zájmů. Jedním z hlavních důvodů je velmi omezený počet odborných subjektů poskytujících tyto služby fondům kvalifikovaných investorů. Pro omezení vzniku tohoto rizika má Investiční společnost zavedeny interní postupy upravené ve vnitřních předpisech;
- ff) **riziko odlišného daňového režimu** spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence investora a Fondu;
- gg) **riziko zdanění** plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- hh) **riziko poplatků a srážek** vyplývající z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- ii) **riziko porušování smluvních povinností** spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- jj) **riziko související s dodržováním limitů pro nabytí, držbu a pozbytí podílových listů tzv. kvalifikovanými investory dle ZISIF** spočívající v riziku zdánlivého jednání, tj. jednání nezakládajícího žádné právní následky, či zakázaného právního jednání, tj. jednání neplatného při nabytí, držení či prodeji podílových listů investorem jednajícím v rozporu s podmínkami uvedenými v § 272 ZISIF, které se může projevit v majetkové sféře investora.

Investiční společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do Fondu s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Fondu.

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

10 Vztahy se spřízněnými osobami

K 31. 12. 2022 Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami.

v tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Typ transakce
Boutique Lofts, s.r.o.	3 237				P - obchodní
Boutique Suites, s.r.o.	1 014				P - obchodní
Capital Trust s.r.o.	884	4 047	52	2 231	P+V - obchodní Z+N - finanční
FQI Capital, a.s.	2 325				P - obchodní
Prague Property Project I, s.r.o.	265				P - finanční
Prague Property Project IV	74				P - finanční
Prague Properties s.r.o.	448	5 163			P+Z - obchodní
Prague Property Portfolio		1 550			Z - obchodní
Property Managers s.r.o.	10 012			21 648	P+V - obchodní

11 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Hlavními zdroji rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména: velké výkyvy na finančních trzích, zvýšení inflace a navazující celkový pokles ekonomické aktivity. Fond však nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Z toho důvodu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí. V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese. Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypotek a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv

obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem. Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku.

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.

Sestaveno dne: 26. 4. 2023

Podpis statutárního zástupce:



OK otevřený podílový fond

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