

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

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

za rok končící 31. prosince 2023

## 1 Základní údaje

<b>Název Fondu</b>	OK otevřený podílový fond
<b>NID</b>	751 62 971
<b>Sídlo</b>	Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8
<b>Předmět podnikání</b>	Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Vznik Fondu</b>	Fond byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 28. 12. 2021
<b>Obhospodařovatel a administrátor</b>	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

<b>Předseda představenstva</b>	Peter Koždoň, MSc. MBA
<b>Člen představenstva</b>	Mgr. Alexandra Štrobachová
<b>Člen představenstva</b>	Ing. Jan Kodada

### DOZORČÍ RADA

<b>Předseda dozorčí rady</b>	<b>Libor Vaníček</b> od 17. 1. 2023
<b>Člen dozorčí rady</b>	<b>Martina Červená</b> od 16. 9. 2022
	<b>Ing. Mgr. Lukáš Hinterbuchner</b> 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. 2023 do 31. 12. 2023 (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. 2023 (viz Příloha č. 1). Hospodaření Fondu skončilo k 31. 12. 2023 účetním ziskem ve výši 26 738 tis. Kč.

### Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2023 aktiva v celkové výši 1 276 168 tis. Kč, která jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 6 353 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 15 594 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 1 229 129 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 23 721 tis. Kč a náklady příštích období ve výši 1 371 tis. Kč.

### Pasiva

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2023 jsou ve výši 1 276 168 tis. Kč a jsou tvořena závazky vůči bankám ve výši 184 040 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 25 529 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 287 tis. Kč, rezervami na daně ve výši 2 166 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 354 143 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 867 549 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z minulých let ve výši -184 284 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 26 738 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)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ0008476843
<b>Počet PLA k 31. 12. 2023</b>	2 490 120 ks

### Podílové listy B (PLB)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ0008476868
<b>Počet PLB k 31. 12. 2023</b>	449 657 852 ks

### Podílové listy C (PLC)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ0008477437
<b>Počet PLC k 31. 12. 2023</b>	376 908 644 ks

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

Na základě rozhodnutí Promotéra fondu o změně Depozitáře z 18. 1. 2024 bude probíhat v průběhu 6 měsíců výpovědní lhůty stávajícího Depozitáře Československá obchodní banka, a.s. předávání všech relevantních podkladů. Realizace výměny je předpokládána k 1. 8. 2024.

S ohledem na oznámení zasláné Fondu dne 26.2.2024 byla obdržena informace ze strany insolvenční správkyně Usnesení o částečném rozvrhu, kde Insolvenční správkyně informuje věřitele Dlužnice, že předpokládané datum zahájení výplaty částečného rozvrhu dle Usnesení o částečném rozvrhu je 18. 3. 2024, které předpokládá výplatu 95 % z pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci.

Fond eviduje žádosti o odkup podílových listů ze dne 27. 9. 2023. Odkup podílových listů B byl podán ve výši 47 500 tis. Kč, odkup podílových listů A byl podán ve výši všech emitovaných kusů podílových listů, tj. 2 490 tis ks. Tyto žádosti o odkup budou mít za následek prodej vybraných aktiv Fondu, budoucí existenci Fondu nicméně neohrožují.

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

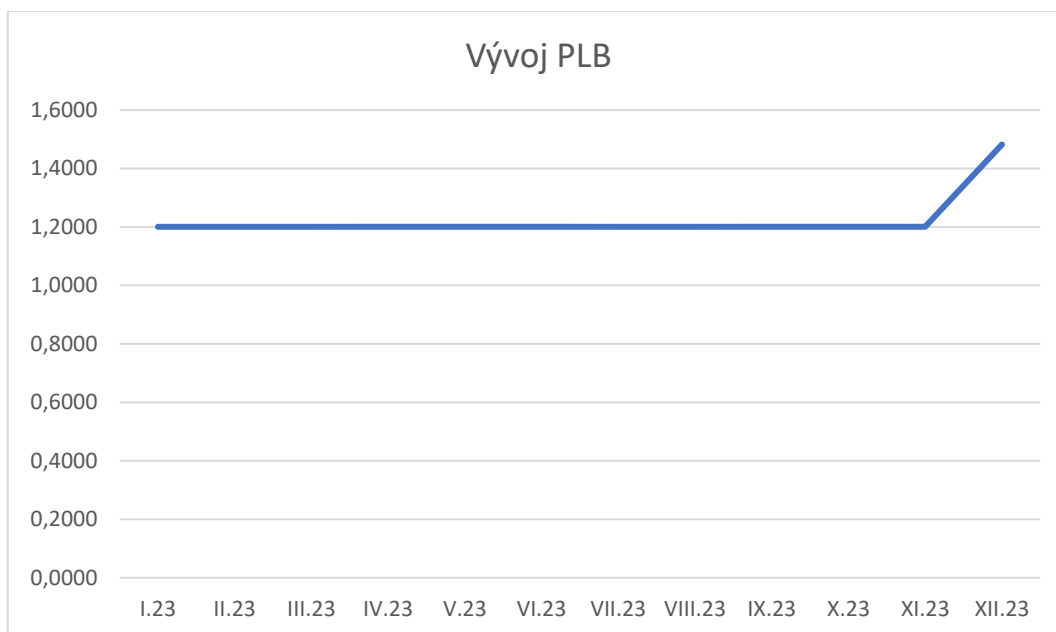
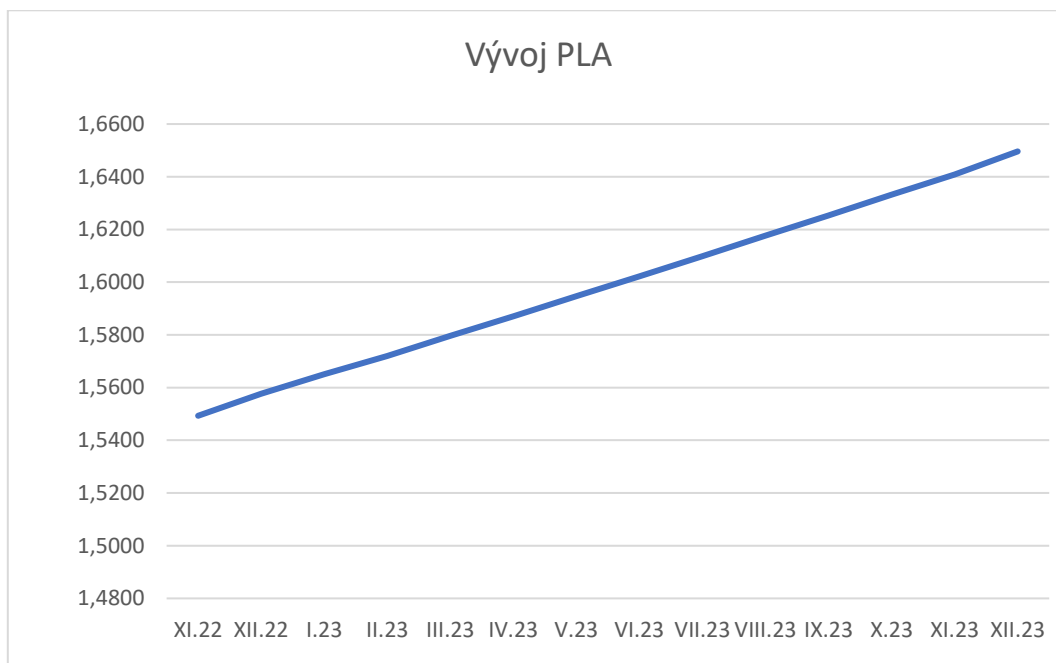
V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu Fondu, přičemž podstatnou změnou bylo ustanovení Promotéra Fondu, který dle § 188 ZISIF v rámci své působnosti rozhoduje o změně promotéra, obhospodařovatele, administrátora nebo depozitáře Fondu.

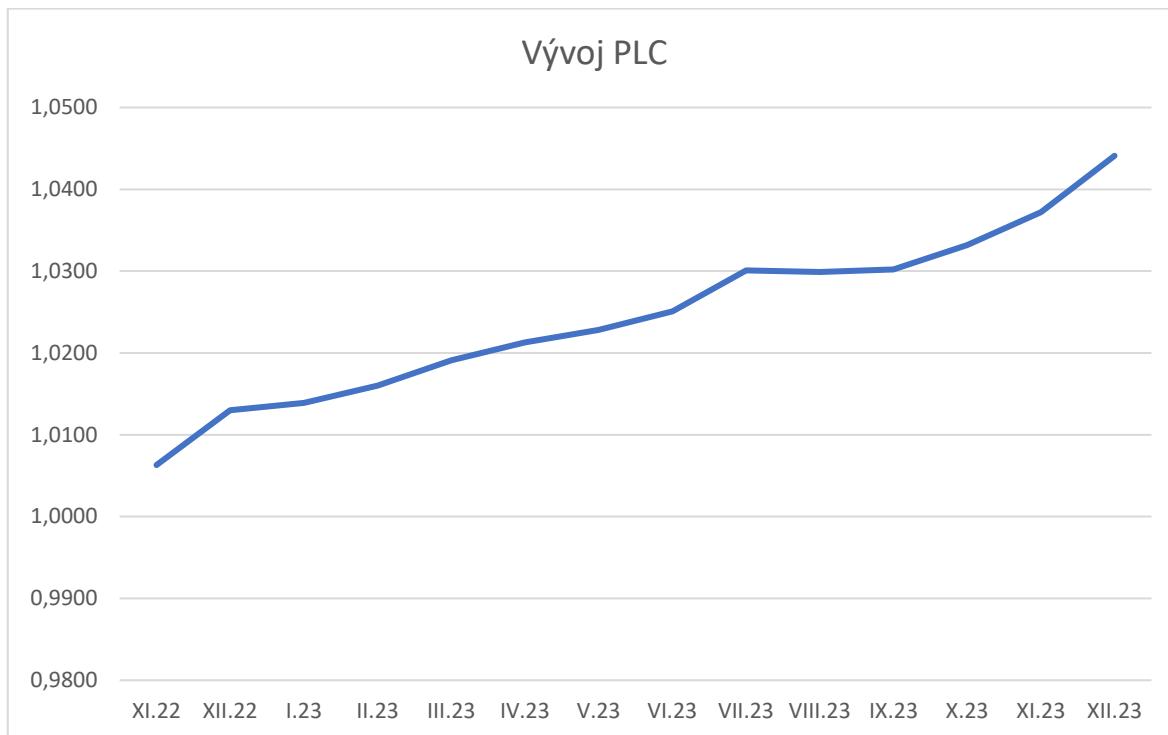
### 3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Odměna za obhospodařování a administraci	1 930
Úplata depozitáři	549
Odměna auditora	153
Právní a notářské služby	328
Účetní a daňové služby	802
Znalecké posudky	258
Daň z nemovitých věcí	345
Ostatní správní náklady	7 357

### 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 data první emise podílového listu do 12/2023.





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

Fond k 31. 12. 2023 evidoval následující aktiva přesahující 1 % hodnoty majetku Fondu: účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 15 594 tis. Kč, dlouhodobý hmotný majetek ve výši 1 229 129 tis. Kč, ostatními aktiva ve výši 23 721 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	2 581 494 Kč	0 Kč	35	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
OK otevřený podílový fond	676 067 Kč	5	1 905 427 Kč	30

### 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**

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

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

V účetním období 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.

### **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 24. 5. 2024



---

**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 2023**

**OK otevřený podílový fond**

**Praha, květen 2024**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: OK otevřený podílový fond  
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 2023 až 31. prosince 2023  
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](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



**Zpráva nezávislého auditora**  
**vlastníkům podílových listů fondu**  
**OK otevřený podílový fond**

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podílového fondu **OK otevřený podílový fond** (dále také „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, 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 k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2023 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 způsobilo 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 24. května 2024



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. 2023**  
(v celých tis. Kč)



## Rozvaha

ke dni 31.12.2023

<b>AKTIVA</b> tis. Kč	<b>pozn.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	4.2	<b>6 353</b>	<b>1 762</b>
v tom: a) splatné na požádání		6 353	1 762
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	4.3	<b>15 594</b>	<b>15 314</b>
<b>10. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	4.4	<b>1 229 129</b>	<b>1 115 552</b>
<b>11. Ostatní aktiva</b>	4.5	<b>23 721</b>	<b>19 166</b>
<b>13. Náklady a příjmy příštích období</b>	4.6	<b>1 371</b>	<b>255</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 276 168</b>	<b>1 152 049</b>

<b>PASIVA</b> tis. Kč	<b>pozn.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám</b>	4.7	<b>184 040</b>	<b>186 517</b>
v tom: b) ostatní závazky		184 040	186 517
<b>4. Ostatní pasiva</b>	4.8	<b>25 529</b>	<b>33 499</b>
<b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>	4.9	<b>287</b>	<b>29</b>
<b>6. Rezervy</b>	4.10	<b>2 166</b>	<b>1 864</b>
v tom: b) na daně		2 166	1 864
<b>Cizí zdroje</b>		<b>212 022</b>	<b>221 909</b>
<b>12. Kapitálové fondy</b>	4.11	<b>354 143</b>	<b>357 816</b>
<b>13. Oceňovací rozdíly</b>	4.12	<b>867 549</b>	<b>756 409</b>
z toho:		867 549	756 409
<b>14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	4.13	<b>-184 284</b>	<b>-178 454</b>
<b>15. Zisk nebo ztráta za účetní období</b>		<b>26 738</b>	<b>-5 631</b>
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 064 146</b>	<b>930 140</b>
<b>PASIVA celkem</b>		<b>1 276 168</b>	<b>1 152 049</b>

## Výkaz zisku a ztráty

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	pozn.	2023	2022
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>		<b>156</b>	<b>238</b>
z	5.2	0	238
toho: b) úroky z ostatních aktiv			
<b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>	5.3	<b>12 378</b>	<b>9 933</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	5.4	<b>228</b>	<b>38</b>
<b>7. Ostatní provozní výnosy</b>	5.5	<b>58 174</b>	<b>50 839</b>
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>	5.6	<b>14 130</b>	<b>36 597</b>
<b>9. Správní náklady</b>	5.7	<b>11 722</b>	<b>9 704</b>
v			
tom: a) náklady na zaměstnance		0	76
z toho: aa) mzdy a platby		0	57
ab) sociální a zdravotní pojištění		0	19
b) ostatní správní náklady		11 722	9 628
<b>12. Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	5.8	<b>-212</b>	<b>-595</b>
<b>13. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám</b>	5.8	<b>-8 207</b>	<b>11 093</b>
<b>16. Rozpuštění ostatních rezerv</b>		<b>0</b>	<b>-11 597</b>
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>28 291</b>	<b>-4 096</b>
<b>23. Daň z příjmu</b>	5.9	<b>1 553</b>	<b>1 535</b>
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>26 738</b>	<b>-5 631</b>



## Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 01.01.2023</b>	<b>0</b>	<b>357 816</b>	<b>756 409</b>	<b>-184 085</b>	<b>930 140</b>
Oceňovací rozdíly	0	0	111 140	0	<b>111 140</b>
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	26 738	<b>26 738</b>
Emise (+)/Odkup (-) podílových listů	0	-3 673	0	0	<b>-3 673</b>
Ostatní změny	0	0	0	-199	<b>-199</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>354 143</b>	<b>867 549</b>	<b>-157 546</b>	<b>1 064 146</b>

## Podrozvahové položky

ke dni 31. 12. 2023

tis. Kč	pozn.	31.12.2023	31.12.2022
8. Hodnoty předané k obhospodařování	6	1 276 168	1 152 049



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

**Příloha v účetní závěrce  
za rok končící 31. 12. 2023**

(v celých tis. Kč)

## Obsah

1	Obecné informace.....	7
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	8
3	Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky .....	9
4	Významné položky v rozvaze .....	22
5	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	27
6	Významné položky v podrozvahové evidenci.....	30
7	Výnosy dle geografického členění.....	30
8	Reálná hodnota .....	30
9	Informace o řízení rizik.....	34
10	Vztahy se spřízněnými osobami.....	41
11	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	42
12	Významné události po datu účetní závěrky .....	43

## 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 Cizovní Domy (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 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

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 podmínky, které existovaly v dané době, v porovnání s podmínkami současnými.

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

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

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

Účetní jednotka může držet finanční aktiva v obchodním modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv. V tomto typu obchodního modelu učinilo klíčové vedení účetní jednotky rozhodnutí, že nedílnou součástí dosažení cíle obchodního modelu je jak inkaso smluvních peněžních toků, tak i prodej finančních aktiv. Existuje řada cílů, které mohou být s tímto typem obchodního modelu v souladu. Cílem obchodního modelu může být například řízení každodenních potřeb likvidních prostředků, zachování určitého profilu úrokového výnosu nebo přiřazení durace finančních aktiv k duraci závazků, jejichž financování tato aktiva slouží. Pro dosažení takového cíle bude účetní jednotka, jak inkasovat smluvní peněžní toky, tak prodávat finanční aktiva. V porovnání s obchodním modelem, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků, bude tento obchodní model obvykle zahrnovat vyšší četnost a hodnotu prodejů. Je tomu tak proto, že prodej finančních aktiv je nedílnou součástí dosahování cíle tohoto obchodního modelu, nikoli pouze jeho vedlejší součástí. Není však stanoven žádný limit četnosti ani hodnoty prodejů, kterého musí být v daném obchodním modelu dosaženo, protože jak inkaso smluvních peněžních toků, tak prodej finančních aktiv jsou nedílnou součástí dosahování jeho cíle.

***Jiné obchodní modely***

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

Portfolio finančních aktiv, které je řízeno a jehož výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani za účelem prodeje finančních aktiv. Účetní jednotka je zaměřena primárně na informace o reálné hodnotě a používá tyto informace pro posouzení výkonnosti aktiv a za účelem rozhodování. Navíc portfolio finančních aktiv, která splňují definici aktiv určených k obchodování, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani jak za účelem inkasa smluvních peněžních toků, tak prodeje finančních aktiv. U takových portfolio 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 změnila obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

#### **3.2.2.2 Finanční závazky**

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

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

### **3.2.3 Odúčtování**

#### **3.2.3.1 Finanční aktiva**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud:

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

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva)  
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 zařazena zpět do Stage 1.

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

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

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

Opravné položky jsou prezentovány následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

### **3.2.6 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.

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

### 3.2.8 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 3.2.8.1 Ocenění poskytnutých úvěrů výnosovým způsobem

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

#### 3.2.8.2 Ocenění přijatých úvěrů výnosovým způsobem

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



### 3.3 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

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

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 nemovité věci („nemovitosti“), jsou k okamžiku pořízení oceňovány pořizovací cenou, která zahrnuje transakční náklady. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou přes vlastní kapitál.

Pro 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, již jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená nebo snížená o kumulativní amortizaci prémie či diskontu za použití efektivní úrokové míry (tj. rozdílu mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti), a u finančních aktiv upravená o případnou opravnou položku.

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

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

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

### 3.8 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 vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.



### 3.10 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 umožnit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínky, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje;
- 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 projevuje 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 fondu, 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:

2023 v tis. Kč	Oceněné reálnou hodnotou			
	do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
	dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami			6 353	
Účasti s rozhodujícím vlivem		15 594		
Dlouhodobý hmotný majetek		1 229 129		
Ostatní aktiva			23 721	
Náklady a příjmy příštích období			1 371	
<b>Celkem finanční aktiva</b>		<b>1 244 723</b>	<b>31 445</b>	
<b>Pasiva</b>				
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			184 040	
Ostatní pasiva			25 529	
Výnosy a výdaje příštích období			287	
<b>Celkem finanční pasiva</b>			<b>209 856</b>	

### 4.2 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bankovní účty – CZK + EUR	6 353	1 762
<b>Celkem</b>	<b>6 353</b>	<b>1 762</b>

#### 4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond k 31.12.2023 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. 2023 došlo na základě nezávislého odborného stanoviska znaleckého ústavu ke zvýšení reálné hodnoty obchodního podílu Na Dubovci 6 s.r.o. na 15 594 tis. Kč, reálná hodnota společnosti Supreme Franchise s.r.o. zůstala beze změny. Oceňovací rozdíl byl zaúčtován do Ostatního úplného výsledku (položka Oceňovací rozdíly).

Níže je uveden přehled majetkových účastí s vyčíslením jejich reálné hodnoty k 31.12.2023.

Majetkové účasti ve společnostech	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)
Na Dubovci 6 s.r.o.	úroveň 3	15 594	15 314
Supreme Franchise s.r.o.	úroveň 3	0	0
<b>Celkem</b>		<b>15 594</b>	<b>15 314</b>

#### 4.4 Dlouhodobý hmotný majetek

Fond k 31.12.2023 eviduje následující dlouhodobý hmotný majetek:

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Budovy, stavby a pozemky v reálné hodnotě	1 215 495	1 113 127
Nedokončené investice	13 634	2 425
<b>Celkem</b>	<b>1 229 129</b>	<b>1 115 552</b>

V roce 2023 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 rozdíly).

	Budovy, stavby a pozemky	Nedokončené investice	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	<b>1 113 127</b>	<b>2 425</b>	<b>1 115 552</b>
Přírůstky	1 402	11 209	12 611
Přecenění	120 815	0	120 815
Úbytky	-19 849	0	-19 849
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>1 215 495</b>	<b>13 634</b>	<b>1 229 129</b>



Níže uvedená tabulka poskytuje přehled dlouhodobého hmotného majetku Fondu v reálné hodnotě k 31. 12. 2023.

Lokalita	Hierarchie reálné hodnoty	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)
Praha - Březinova	úroveň 3	9 139	9 164
Praha - Cimburkova	úroveň 3	12 907	12 547
Praha - Elišky Krásnohorské	úroveň 3	19 087	19 660
Praha - Bílkova	úroveň 3	80	82
Praha - Grafická	úroveň 3	50 428	51 290
Praha - Irkutská	úroveň 3	15 087	12 422
Praha - K Zámku	úroveň 3	18 136	18 550
Praha - Košická	úroveň 3	37 510	35 392
Praha - Křižíkova 55	úroveň 3	27 574	28 203
Praha - Křižíkova 679	úroveň 3	578 235	547 912
České Budějovice - A. Trägera	úroveň 3	5 678	4 999
České Budějovice - Lipenská 48	úroveň 3	15 486	12 096
České Budějovice - Lipenská 5	úroveň 3	10 383	7 646
České Budějovice - Lipenská 6	úroveň 3	23 590	17 782
Lipno nad Vltavou	úroveň 3	12 336	8 935
Praha - Londýnská	úroveň 3	14 314	14 686
Praha - Na Dědince	úroveň 3	44 748	48 896
České Budějovice - Staroměstská	úroveň 3	7 397	6 797
Praha - U Kněžské louky	úroveň 3	20 327	19 142
Praha - Uruguayská	úroveň 3	20 018	20 538
Praha - Wenzigova	úroveň 3	29 354	24 019
Trutnov - Horní Staré Město	úroveň 3	58	57
Hradec Králové - Velké náměstí	úroveň 3	80 658	67 183
Hradec Králové - Gočárova	úroveň 3	18 579	6 385
Karlovy Vary - Koptova	úroveň 3	37 322	23 778
Mariánské Lázně - Hlavní třída	úroveň 3	30 557	15 675
Mariánské Lázně - Pod Panoramou	úroveň 3	0	11 185
Poděbrady - nám. T. G. Masaryka	úroveň 3	46 668	47 525
Teplíce - Kollárova	úroveň 3	29 839	20 581
<b>Celkem</b>		<b>1 215 495</b>	<b>1 113 127</b>

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

tis. Kč	31.12.2023
Náklady na opravy a údržbu nemovitostí	962
Daně a poplatky z nemovitostí	650
Spotřeba energií	3 779
Pojištění	
<b>Celkem</b>	<b>405 796</b>



#### 4.5 Ostatní aktiva

tis. Kč	2023			2022
	brutto	korekce	netto	
Pohledávky z obchodního styku	5 719	730	4 989	6 489
Pohledávky z nájemného	3 326	-	3 326	7 252
Poskytnuté zálohy	6 001	113	5 888	4 666
Ostatní pohledávky	9 518	-	9 518	759
Pohledávky oprávkované ve výši 100 %	16 107	16 107	-	-
<b>Celkem</b>	<b>40 671</b>	<b>16 950</b>	<b>23 721</b>	<b>19 166</b>

Na základě informace poskytnuté od insolvenční správky Sberbank CZ, a.s. byla snížena dříve vytvořená opravná položka na 5% původní hodnoty, tj. 518 tis. Kč s ohledem na informaci o plánované výplatě ve výši 95 % z výše pohledávky.

#### 4.6 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Náklady a příjmy příštích období	1 371	255
<b>Celkem</b>	<b>1 371</b>	<b>255</b>

#### 4.7 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobý úvěr vůči Sberbank CZ, a.s.	184 040	186 517
<b>Celkem</b>	<b>184 040</b>	<b>186 517</b>

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.

#### 4.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Přijaté krátkodobé zápůjčky	6 500	0
Závazky z nevyemitovaných podílových listů	0	10 000
Daňové závazky vč. odložené daně	3 318	2 420
Dohadné účty pasivní	4 792	1 298
Ostatní závazky z obchodního styku	10 919	5 393
<b>Celkem</b>	<b>25 529</b>	<b>25 413</b>

Položka Přijaté krátkodobé zápůjčky je tvořena jistinou zápůjčky od společnosti CAPITAL Trust, a.s. dle smlouvy ze dne 07.12.2022 se splatností do 3 let.

Daňové závazky včetně odložené daně jsou ve výši 3 318 tis. Kč. Položka Ostatní závazky z obchodního styku obsahuje závazky z obchodního styku ve výši 8 553 tis. Kč, jiné závazky vůči spřízněným osobám ve výši 1 550 tis. Kč a přijaté zálohy a kauce ve výši 836 tis. Kč.





#### 4.9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy a výdaje příštích období	287	29
<b>Celkem</b>	<b>287</b>	<b>29</b>

#### 4.10 Rezervy

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Rezervy na daň z příjmu	2 166	1 864
<b>Celkem</b>	<b>2 166</b>	<b>1 864</b>

#### 4.11 Kapitálové fondy

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Podílové listy B – Emise před fúzí	500	500
Ostatní kapitálové fondy převzaté fúzí	321 715	357 316
Podílové listy PLA, PLB, PLC (emise po konverzi IA na PL)	31 855	0
Emisní ážio (vznik před 30.06.2022)	74	0
<b>Celkem</b>	<b>354 143</b>	<b>357 816</b>

Položka Kapitálové fondy ve výši 354 143 tis. Kč představuje vydané podílové listy Fondu B ve výši 500 tis. Kč, emitované před fúzí, 31 855 tis. Kč emitovaných podílových listů A, B, C, emitovaných po fúzi s FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. „FQI“ a ostatní kapitálové fondy, které byly převzaty do Fondu fúzí se společností FQI ve výši 321 715 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. 2023.

	Fondový kapitál připadající na daný druh podílového listu	Počet emitovaných kusů	Aktuální hodnota
<b>Podílové listy A</b>	4 107 833,08 Kč	2 490 120	1,6496 Kč
<b>Podílové listy B</b>	666 507 883,77 Kč	449 657 852	1,4822 Kč
<b>Podílové listy C</b>	393 530 396,19 Kč	376 908 644	1,0441 Kč
	<b>1 064 146 113,05 Kč</b>	<b>829 056 616</b>	

#### 4.12 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	867 549	756 409
<b>Celkem</b>	<b>867 549</b>	<b>756 409</b>



	OR z dlouhodobého hmotného majetku	OR z účástí	OR z odkupů CP Fondu	OR - vliv odložené daně	OR z přeměn obchodních korporací	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>646 867</b>	<b>909</b>	<b>-3 875</b>	<b>0</b>	<b>112 508</b>	<b>756 409</b>
Přírůstky	120 815	280		0	0	121 095
Úbytky	-9 217	0	-738	0	0	-9 955
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>758 465</b>	<b>1 189</b>	<b>-4 613</b>	<b>0</b>	<b>112 508</b>	<b>867 549</b>

#### 4.13 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Neuhrazená ztráta Fondu za rok 2021	-12	-12
Neuhrazená ztráta Fondu za rok 2022	-5 631	0
Nerozdělené zisky a neuhrazené ztráty převzaté fúzí	-178 444	-178 442
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-198	1
<b>Celkem</b>	<b>-184 284</b>	<b>-178 454</b>

## 5 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 5.1 Finanční nástroje ve výkazu zisku a ztráty

Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlo u hodnoto u	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	156	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	12 378	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>				<b>0</b>	
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 222</b>	<b>0</b>

## 5.2 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poskytnutých úvěrů a zápůjček	0	219
Výnosy z přijatých úroků na bankovních účtech	156	18
<b>Celkem</b>	<b>156</b>	<b>237</b>

## 5.3 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady z přijatých úvěrů a zápůjček	12 378	9 933
<b>Celkem</b>	<b>12 378</b>	<b>9 933</b>

## 5.4 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Bankovní a jiné poplatky	228	38
<b>Celkem</b>	<b>228</b>	<b>38</b>

## 5.5 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmů	31 232	26 835
Zisky z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	0	208
Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	21 932	22 415
Ostatní provozní výnosy	5 009	1 381
<b>Celkem</b>	<b>58 174</b>	<b>50 839</b>

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 jsou ve výši 21 932 tis. Kč, která představuje výnosy z prodeje bytů v Praze a bytového domu v Mariánských lázních.

## 5.6 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2023	2022
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	0	208
Zůstatková cena vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku	12 985	11 197
Náklady soudního sporu TH Systém, s.r.o.	0	23 610
Ostatní provozní náklady	1 145	1 582
<b>Celkem</b>	<b>14 130</b>	<b>36 597</b>

Ostatní provozní náklady ve výši 14 140 tis. Kč se skládají z položek zůstatková cena vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku je ve výši 12 985 tis. Kč v souvislosti s prodejem bytů v Praze a bytového domu v Mariánských lázních a ostatních provozních nákladů ve výši 1 145 tis. Kč.



## 5.7 Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
<b>Náklady na zaměstnance</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
z toho: aa) mzdy a platby	0	57
ab) sociální a zdravotní pojištění	0	19
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>11 722</b>	<b>9 628</b>
Administrace a obhospodařování	1 930	1 789
Právní a notářské služby	328	960
Depozitář	549	704
Audit	153	328
Účetní služby a služby daňových poradců	802	742
Znalecké posudky	258	406
Opravy a údržba nemovitostí	1 536	696
Pojištění	405	351
Spotřeba energií a služeb	3 779	1 662
Správní a ostatní poplatky	595	700
Daň z nemovitých věcí	345	333
Ostatní správní náklady	1 043	957
<b>Celkem</b>	<b>11 722</b>	<b>9 704</b>

## 5.8 Tvorba a rozpuštění opravných položek k pohledávkám

tis. Kč	2023	2022
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám do 31. 12. 2021	-212	-595
Tvorba opravných položek k pohledávkám	1 643	11 093
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	-9 850	0
<b>Celkem</b>	<b>-8 419</b>	<b>10 498</b>

## 5.9 Daň z příjmu

tis. Kč	2023	2022
Daň z příjmu běžného roku – splatná	297	0
Daň z příjmů – odložená	498	1 313
Rezerva na daň z příjmu minulých let	-222	0
Rezerva na daň z příjmu běžného roku	525	222
Dodatečné odvody daně z příjmů	455	0
<b>Celkem</b>	<b>1 553</b>	<b>1 535</b>

Daň z příjmů je vypočítána ze základu daně upraveného o nedaňové náklady, nezdánitelné 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. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 276 168	1 152 049
<b>Celkem</b>	<b>1 276 168</b>	<b>1 152 049</b>

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	156
Ostatní provozní výnosy	58 174
<b>Celkem</b>	<b>58 330</b>

## 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 vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond 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

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. 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 zjistitelná.

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 nejnížší 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 Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami			6 353
Účasti s rozhodujícím vlivem			15 594
Dlouhodobý hmotný majetek			1 229 129
Ostatní aktiva			23 721
Náklady a příjmy příštích období			1 371
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>			<b>1 276 168</b>
<b>Pasiva</b>			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			184 040
Ostatní pasiva			25 529
Výnosy a výdaje příštích období			287
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>			<b>209 856</b>

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>			
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
<b>Celkem k 31. 12. 2022</b>			<b>1 152 049</b>
<b>Pasiva</b>			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			186 517
Ostatní pasiva			33 499
Výnosy a výdaje příštích období			29
<b>Celkem k 31. 12. 2022</b>			<b>220 045</b>

V průběhu roku 2023 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.

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 353	DCF Model
Účasti s rozhodujícím vlivem	15 594	Majetková metoda substanční hodnoty
Dlouhodobý hmotný majetek	1 229 129	Tržní komparace
Ostatní aktiva	23 721	DCF Model
Náklady a příjmy příštích období	1 371	DCF Model
<b>Závazky</b>		
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	184 040	DCF Model
Ostatní pasiva	25 529	DCF Model
Výnosy a výdaje příštích období	287	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 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 31.12.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2023
<b>Aktiva</b>							
Pohledávky za bankami	1 762			75 297	-70 706		6 353
Účasti s rozhodujícím vlivem	15 314		280		-		15 594
Dlouhodobý hmotný majetek	1 115 552		120 816	18 310	-25 549		1 229 129
Ostatní aktiva	19 166			73 686	-69 135		23 721
Náklady a příjmy příštích období	255			1 486	-370		1 371
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 152 049</b>		<b>121 095</b>	<b>168 780</b>	<b>-165 757</b>		<b>1 276 168</b>
<b>Závazky</b>							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	186 517			0	-2 477		184 040
Ostatní pasiva	33 499			77 265	-85 235		25 529
Výnosy a výdaje příštích období	29			69	189		287
<b>Celkem závazky</b>	<b>220 045</b>			<b>77 334</b>	<b>-87 523</b>		<b>209 856</b>

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Vypořádání	Převody z a do úrovně	Reálná hodnota k 31.12.2022
<b>Aktiva</b>							
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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 091 233</b>		<b>72 290</b>	<b>227 845</b>	<b>-</b>	<b>239 320</b>	<b>1 152 049</b>
<b>Závazky</b>							
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
<b>Celkem závazky</b>	<b>226 605</b>	<b>9 861</b>		<b>244 526</b>	<b>-</b>	<b>260 947</b>	<b>220 045</b>

## 9 Informace o řízení rizik

### 9.1 Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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



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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těmto nástrojům. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Na účet Fondu lze rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 99 % hodnoty majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky budou na účet Fondu poskytovány se splatností nepřesahující 20 let. Preferovaným způsobem (nikoliv povinnou podmínkou) poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zajišťovací převod práva, zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.). Maximální limit zápůjček a úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi činí 95 % hodnoty majetku Fondu.

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

## 9.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Rok 2023 Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	60	0,005 %
Běžné účty	kreditní	Banka CREDITAS a.s.	6 293	0,5 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>6 353</b>	<b>0,5 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Na Dubovci 6 s.r.o.	15 594	1,2 %
Obchodní podíly	tržní	Supreme Franchise s.r.o.	0	0,0 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>15 594</b>	<b>1,2 %</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	tržní		1 229 129	96,3 %
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 229 129</b>	<b>96,3 %</b>
Ostatní	kreditní		25 092	2,0 %
<b>Celkový součet 31.12.2023</b>			<b>1 276 168</b>	<b>100,0 %</b>

## 9.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

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

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

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

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

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	6 353	6 353
Majetkové účasti	-	-	-	-	15 594	15 594
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	1 229 129	1 229 129
Ostatní aktiva	23 721	-	-	-	-	23 721
Náklady příštích období	1 371	-	-	-	-	1 371
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	<b>25 092</b>	-	-	-	<b>1 251 076</b>	<b>1 276 168</b>

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsí ců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Závazky vůči bankám	-	-	-	184 040	-	184 040
Ostatní pasiva	19 029	-	6 500	-	-	25 529
Výnosy a výdaje příštích období	287	-	-	-	-	287
Rezervy	2 166	-	-	-	-	2 166
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	-	-	-	-	1 064 146	1 064 146
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	<b>21 482</b>	<b>-</b>	<b>6 500</b>	<b>184 040</b>	<b>1 064 146</b>	<b>1 276 168</b>

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Likvidita je zajištěna držením finančních prostředků na účtu Fondu minimálně ve výši dvojnásobku průměrné měsíční výplaty zápůjček na 12 měsíců dopředu dle zasmluvněných zápůjček. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Fondu

- b) **tržní riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) je riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových sazeb a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty majetkových hodnot v majetku Fondu;
- c) **Riziko změny hodnoty podkladových aktiv**

Vysoká koncentrace majetku společností v podobě dlouhodobého hmotného majetku, resp. Nemovitostí může v budoucnu zapříčinit změnu hodnoty fondu. Nemovitosti, jako kterákoliv jiná aktiva jsou podrobena tržním fluktuacím. Vliv změny hodnoty podkladových aktiv – pozemků na hodnotu společností byla testována citlivostní analýzou na základě změny podkladového aktiva.

#### Citlivostní analýza změny hodnoty podkladových aktiv – dlouhodobého hmotného majetku

Změna hodnoty podkladových aktiv – dlouhodobého hmotného majetku o %				
Scénář	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
propad hodnoty o %	-	10 %	25 %	50 %
Hodnota Dlouhodobého hmotného majetku	1 229 129	1 106 216	921 847	614 565
<b>OP Celkem</b>	<b>1 229 129</b>	<b>1 106 216</b>	<b>921 847</b>	<b>614 565</b>

- d) **měnové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota podílového listu vydaného Fondem 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;

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Podfondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).



	Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami		5 498	855	-	6 353
Majetkové účasti		15 594	-	-	15 594
Dlouhodobý hmotný majetek		1 229 129	-	-	1 229 129
Ostatní aktiva		23 721	-	-	23 721
Náklady příštích období		1 371	-	-	1 371
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>		<b>1 275 313</b>	<b>855</b>	<b>-</b>	<b>1 276 168</b>

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

Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči bankám	184 040	-	-	184 040
Ostatní pasiva	25 529	-	-	25 529
Výnosy a výdaje příštích období	287	-	-	287
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	<b>209 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209 856</b>

Expozice Podfondu na měnové riziko je nízká. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Podfondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,725	3%	0	-3%	0
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	-	-	-	-	-

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

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	6 353	6 353
Majetkové účasti	-	-	-	-	15 594	15 594
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	1 229 129	1 229 129
Ostatní aktiva	-	-	-	-	23 721	23 721
Náklady příštích období	-	-	-	-	1 371	1 371
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	-	-	-	-	<b>1 276 168</b>	<b>1 276 168</b>



Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky vůči bankám	-	-	-	184 040	-	184 040
Ostatní pasiva	-	-	6 500	-	19 029	25 529
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	287	287
Rezervy	-	-	-	-	2 166	2 166
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	-	-	-	-	1 064 146	1 064 146
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	-	-	<b>6 500</b>	<b>184 040</b>	<b>1 086 478</b>	<b>1 276 168</b>

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Řízení rizik vyhodnocuje úvěrové riziko úvěrovaných společností na základě účetních výkazů na pravidelné kvartální bázi. Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.



tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	-	-	-	6 353	1 269 815	1 276 168
<b>Celkem k 31. 12. 2023</b>	-	-	-	<b>6 353</b>	<b>1 269 815</b>	<b>1 276 168</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s. (60 tis. Kč) a Banka CREDITAS a.s. (6 293 tis. Kč), která jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB.

g) **riziko koncentrace** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký), 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	60	0,005 %
Běžné účty	Úvěrové, úrokové	Banka CREDITAS	6 293	0,49 %
<b>Běžné účty celkem</b>	<b>Úvěrové, úrokové</b>		<b>6 353</b>	<b>0,50 %</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>Tržní, likvidní</b>		<b>1 229 129</b>	<b>96,31 %</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>Tržní</b>		<b>15 594</b>	<b>1,22 %</b>
<b>Ostatní pohledávky</b>	<b>Úvěrové, úrokové</b>		<b>25 092</b>	<b>1,97 %</b>
<b>Celkem</b>			<b>1 276 168</b>	<b>100,00 %</b>

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. 2023 Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami.

v tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Typ transakce
<b>Boutique Lofts, s.r.o.</b>	3 280				P - obchodní
<b>Boutique Suites, s.r.o.</b>	1 027				P - obchodní
<b>Capital Trust s.r.o.</b>	1 521	6 500	2 136	0	P+V - obchodní Z+N - finanční
<b>Property Managers s.r.o.</b>	6 590			26 175	P+V - obchodní



## 11 Předpoklad nepřetržitosti 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 spojených s okupací Ukrajiny jsou zejména velké výkyvy na finančních trzích, zvýšení inflace a navazující celkový pokles ekonomické aktivity. Nicméně je důležité poznamenat, že fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Z toho důvodu není ohrožen předpoklad nepřetržitosti trvání účetní jednotky.

Fond je však 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 roce 2023 došlo v české ekonomice k negativním dopadům energetické krize a vysoké inflace, což vedlo k očekávanému poklesu HDP asi o 0,6 %. Inflace postupně klesala během roku 2023, ale průměrná hodnota pro celý rok se měla stabilizovat kolem 10,8 %. Pro rok 2024 se předpokládá pokračující pokles inflace a snižování úrokových sazeb, což by mělo podpořit ekonomický růst.

Na finančním trhu se v nadcházejících letech očekávají rizika spojená s obnovením problémů v dodavatelských řetězcích, například vzhledem k situaci na Středním východě. Případný růst cen energetických komodit bude pravděpodobně spojen s geopolitickým napětím. Vývoj inflace bude klíčovým rizikem pro budoucí vývoj české ekonomiky.

Celkově lze očekávat, že mírný ekonomický růst v tuzemské ekonomice bude mít pozitivní vliv na akciový trh, zejména na domácí společnosti, a na realitní trh, kde se předpokládá obnovení růstu a zvýšená aktivita. V souhrnu však v roce 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů 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 nepřetržitosti 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

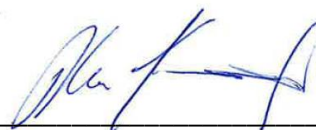
Na základě rozhodnutí Promotéra fondu o změně Depozitáře z 18. 1. 2024 bude probíhat v průběhu 6 měsíců výpovědní lhůty stávajícího Depozitáře Československá obchodní banka, a.s. předávání všech relevantních podkladů. Realizace výměny je předpokládána k 1. 8. 2024.

S ohledem na oznámení zaslané Fondu dne 26.2.2024 byla obdržena informace ze strany insolvenční správkyně Usnesení o částečném rozvrhu, kde Insolvenční správkyně informuje věřitele Dlužnice, že předpokládané datum zahájení výplaty částečného rozvrhu dle Usnesení o částečném rozvrhu je 18. 3. 2024, které předpokládá výplatu 95 % z pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci.

Fond eviduje žádosti o odkup podílových listů ze dne 27. 9. 2023. Odkup podílových listů B byl podán ve výši 47 500 tis. Kč, odkup podílových listů A byl podán ve výši všech emitovaných kusů podílových listů, tj. 2 490 tis. ks. Tyto žádosti o odkup budou mít za následek prodej vybraných aktiv Fondu, budoucí existenci Fondu nicméně neohrožují.

Sestaveno dne: 24. 5. 2024

Podpis statutárního zástupce:



**OK otevřený podílový fond**

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