

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

## **RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s.**

za rok končící 31. prosince 2021

## 1 Základní údaje

<b>Název Fondu</b>	RM otevřený podílový fond
<b>NID</b>	751 59 937
<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 30. 09. 2016
<b>Obhospodařovatel a administrátor</b>	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885

## 2 Údaje o členech orgánů společnosti

### PŘEDSTAVENSTVO

<b>Předseda představenstva</b>	<b>Peter Koždoň, MSc. MBA</b> od 27. 6. 2018
<b>Místopředseda představenstva</b>	<b>Ing. Roman Mátl</b> od 23. 7. 2019 do 31. 1. 2022
<b>Člen představenstva</b>	<b>Mgr. Alexandra Štrobachová</b> od 24. 7. 2014
<b>Člen představenstva</b>	<b>Ing. Jan Kodada</b> od 31. 1. 2022

### DOZORČÍ RADA

<b>Člen dozorčí rady</b>	<b>Veronika Zdráhalová</b> od 23. 7. 2019 do 22. 7. 2021
	<b>Ing. Mgr. Lukáš Hinterbuchner</b> od 22. 7. 2021

## 3 Náležitosti výroční zprávy

### 3.1 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku

RM otevřený podílový fond (dále „Fond“), se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 30. 09. 2016, NID 75159937, DIČ CZ683941298.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 4. 10. 2016 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24.7.2014.

### **Hospodaření Fondu v roce 2021**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021 (viz Příloha č. 2) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 1). Hospodaření Fondu skončilo k 31. 12. 2021 účetní ztrátou ve výši 6 943 tis. Kč.

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

### **Aktiva**

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2021 aktiva v celkové výši 204 271 tis. Kč, která jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 22 652 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 86 611 tis. Kč, účastí s podstatným vlivem ve výši 766 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 85 652 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 8 337 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 252 tis. Kč a náklady příštích období ve výši 1 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2021 jsou ve výši 204 271 tis. Kč a jsou tvořena závazky z dluhových cenných papírů ve výši 59 839 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 920 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 1 001 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 90 216 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 28 812 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z minulých let ve výši 9 377 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 6 943 tis. Kč.

### **Výhled na rok 2022**

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

### 3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

#### Podílové listy

<b>Podoba</b>	listinný 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>	nebylo přiděleno
<b>Počet PL k 31.12.2021</b>	138 773 505 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	28 034 092 ks v objemu 17 500 tis. Kč
Odkoupené	12 698 413 ks v objemu 8 000 tis. Kč

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

Fond po datu účetní závěrky prodal 44 % obchodního podílu ve společnosti Rezidence Stavební s.r.o. na základě Smlouvy o převodu podílu ze dne 10. 1. 2022 a splatil přijatý úvěr vč. příslušenství společnosti DVR Investment s.r.o. Fond dále k datu maturity neveřejné emise dluhopisů (ISIN CZ0003521064), tedy 16. 1. 2022, vyplatil věřitelům jistiny dluhopisů v objemu 22 400 tis. Kč.

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které Česká národní banka na konci února 2022 zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

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

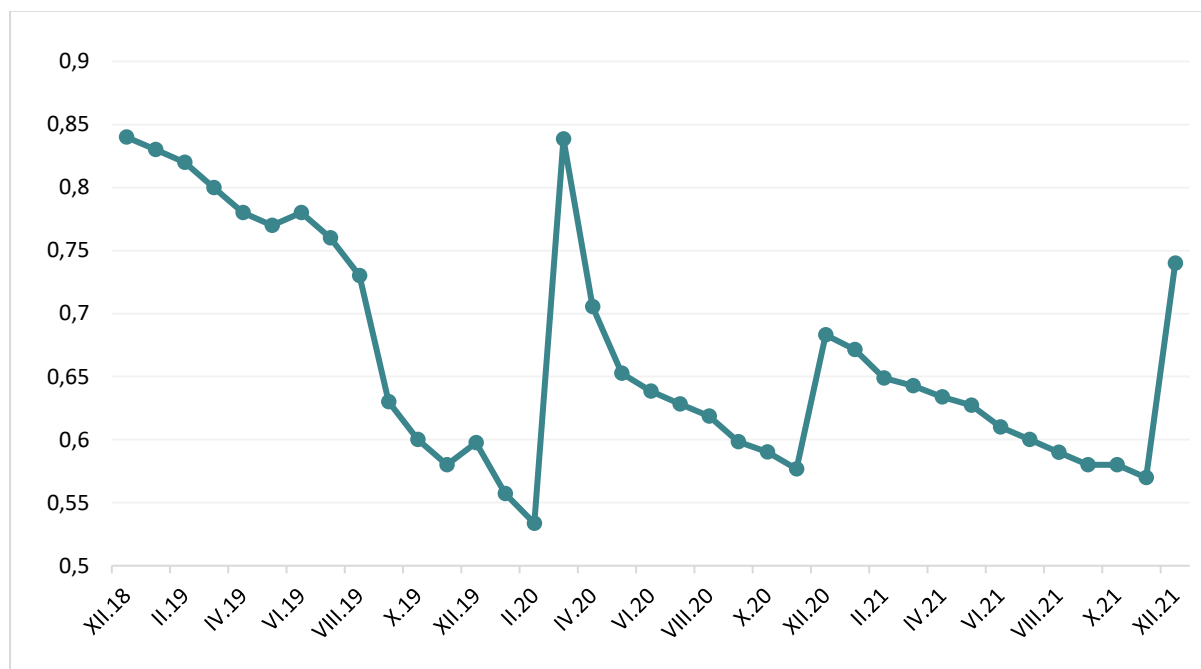
V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu.

### 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	2 390
Úplata depozitáři	436
Odměna auditora	175

Údaje o dalších nákladech či daních:	
Náklady na IT služby	2
Náklady na právní služby	442
Náklady na znalecké posudky	566
Náklady na odborné služby na projekty	3 129
Náklady na spotřebu energií na projekty	0
Náklady na propagaci a reklamu	1
Ostatní správní náklady (správní poplatky, daně z nemovitostí, pojištění, ostatní služby)	1 961

### 3.6 Vývoj hodnoty podílového listu Fondu v grafické podobě



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

Majetek Fondu je k 31.12.2021 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 22 652 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 86 611 tis. Kč (úvěrové pohledávky vůči spřízněným osobám), účastí s podstatným vlivem ve výši 766 tis. Kč (obchodní podíl ve výši 35 %), účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 85 652 tis. Kč (obchodní podíly ve výši 100 %), dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 8 337 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 252 tis. Kč (zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob za rok 2021).

### 3.8 Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

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

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

Nejsou takové žádné spory.

### 3.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

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

### 3.11 Údaje o odměňování

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

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
RM otevřený podílový fond	826 722 Kč	0 Kč	19	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
RM otevřený podílový fond	309 526 Kč	5	517 197 Kč	14

### 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**

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

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

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

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

<b>Název</b>	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
<b>IČO</b>	64948242
<b>Sídlo</b>	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092
<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 obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

### **3.17 Identifikační údaje hlavního podpůrce**

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

### **3.18 Ostatní informace vyžadované právními předpisy**

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

### **3.19 Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů**

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

### **3.20 Komentář k přílohám a doplňující údaje**

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

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




## 4 Přílohy

**Příloha č. 1 – Zpráva auditora**

**Příloha č. 2 – Účetní závěrka**

V Praze, dne 27. 04. 2022



DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,  
předseda představenstva

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2021

---

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

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s.

Se sídlem: Sokolovská 675/9, Praha, 186 00, Česká republika  
NID: 751 59 937

Typ fondu: Fond kvalifikovaných investorů bez přívlastku; Otevřený fond; Fond kvalifikovaných investorů

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2021, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

### **Odpovědnost představenstva Fondu za účetní závěrku**

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

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

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 27. 4. 2022



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

**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



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

**Účetní závěrka**  
**za rok končící 31. 12. 2021**

(v celých tis. Kč)

## Rozvaha

za rok končící 31.12.2021

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
tis. Kč		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	22 652	64 688
v tom a) splatné na požádání	22 652	64 688
Pohledávky za nebankovními subjekty	86 611	53 354
v tom b) ostatní pohledávky	86 611	53 354
Účasti s podstatným vlivem	766	24
Účasti s rozhodujícím vlivem	85 652	66 690
Dlouhodobý hmotný majetek	8 337	21 907
Ostatní aktiva	252	11 840
Náklady a příjmy příštích období	1	42
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>204 271</b>	<b>218 545</b>

<b>PASIVA</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
tis. Kč		
Závazky za nebankovními subjekty	39 804	0
v tom: ostatní závazky	39 804	0
Závazky z dluhových cenných papírů	59 839	124 670
v tom: emitované dluhové cenné papíry	59 839	124 670
Ostatní pasiva	920	7 811
Výnosy a výdaje příštích období	1 001	1 746
<b>Cizí zdroje</b>	<b>101 564</b>	<b>134 227</b>
Kapitálové fondy	90 216	84 064
Oceňovací rozdíly	28 812	9 261
z toho: z majetku a závazků	28 812	9 261
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-9 377	10 084
Zisk nebo ztráta za účetní období	-6 943	-19 091
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>102 708</b>	<b>84 318</b>
<b>PASIVA celkem</b>	<b>204 271</b>	<b>218 545</b>

## Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31.12.2021

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	4 505	4 346
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	127	3
b) úroky z ostatních aktiv	4 378	4 343
Náklady na úroky a podobné náklady	8 862	11 102
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	8 024	10 584
Výnosy z poplatků a provizí	0	5
Náklady na poplatky a provize	147	2 799
Ostatní provozní výnosy	24 668	60 248
Ostatní provozní náklady	17 098	61 089
Správní náklady	9 102	9 669
v tom: b) ostatní správní náklady	9 102	9 669
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-6 058	-20 061
Daň z příjmů	885	-970
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-6 943</b>	<b>-19 091</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31.12.2021

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>		<b>84 064</b>	<b>9 261</b>	<b>-9 007</b>	<b>84 318</b>
Změny účetních metod				-370	-370
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do VH			19 551		19 551
Zisk/Ztráta za účetní období				-6 943	-6 943
Emise podílových listů		6 152			6 152
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>		<b>90 216</b>	<b>28 812</b>	<b>-16 320</b>	<b>102 708</b>

## Podrozvahové položky

za rok končící 31.12.2021

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Hodnoty předané k obhospodařování	204 271	218 545
Přijaté zástavy a zajištění	152 445	0



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

**Příloha účetní závěrky**  
**za rok končící 31. 12. 2021**

(v celých tis. Kč)

## Obsah

<b>1</b>	<b>Obecné informace.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Východiska pro přípravu účetní závěrky .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Důležité účetní metody .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Změny účetních metod.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Vztahy se spřízněnými osobami.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky .....</b>	<b>28</b>

## 1 Obecné informace

RM otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 30. 09. 2016, NID 75159937, DIČ CZ683941298.

### 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 (dále jen ZISIF), ve znění pozdějších předpisů.

### 1.3 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 4. 10. 2016 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24.7.2014.

### 1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4, Želetavská 1525/1, IČ 64948242, který má v souladu se statutem Fondu a Depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

### 1.5 Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek Fondu

#### 1.5.1 Představenstvo

Předseda představenstva	Peter Koždoň, MSc. MBA od 27. 6. 2018
Místopředseda představenstva	Ing. Roman Mátl od 23. 7. 2019 do 31. 1. 2022
Člen představenstva	Mgr. Alexandra Štrobachová od 24. 7. 2014
Člen představenstva	Ing. Jan Kodada od 31. 1. 2022

### 1.5.2 Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Veronika Zdráhalová od 23. 7. 2019 do 22. 7. 2021
	Ing. Mgr. Lukáš Hinterbuchner od 22. 7. 2021

### 1.6 Investiční strategie Fondu

Podílové listy Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

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

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

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

V průběhu roku 2021 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

## 2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

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 2021. Běžné účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021. Minulé účetní období je od 1.1.2020 do 31.12.2020.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

### **3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky**

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

#### **3.1 Den uskutečnění účetního případu**

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

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

#### **3.2 Finanční aktiva a finanční závazky**

##### **Metody účinné od 1.1.2021**

##### **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 datumy 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 datumy peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

### **Vyhodnocení obchodního modelu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Jiné obchodní modely***

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

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



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

### **Reklasifikace**

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

#### **3.2.2.2 Finanční závazky**

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

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

#### **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 jednotlivého instrumentu 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 vykazují i případné následné použití opravných položek.

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

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

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

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

#### **3.2.6.1 Finanční aktiva**

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

#### **3.2.6.2 Finanční závazky**

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

### **3.3 Pohledávky za bankami a družstevními 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 Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry) a ostatní pohledávky**

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Transakční náklady jsou postupně časově rozlišovány do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti

daného finančního nástroje. Následně se oceňují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

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

Účetní jednotka u poskytnutých úvěrů a zápůjček vykazuje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) v souladu s požadavky Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9 – viz kapitola 3.2.5 Znehodnocení finančních aktiv.

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

#### **Metody účinné do 31.12.2020**

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Opravné položky k pohledávkám a poskytnutým úvěrům se tvoří na základě vyhodnocení bonity dlužníka dle dostupných informací předávaných dlužníkem. K zajištění pohledávek jsou využity instrumenty ručení, směnek apod., a to v případě, kdy je z titulu vyhodnocení rizik takové zajištění vyžadováno.

Poskytnuté úvěry jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

### **3.5 Cenné papíry**

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

##### **3.5.1 Akcie, podílové listy a ostatní podíly**

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

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

##### **3.5.2 Dluhové cenné papíry**

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují veřejně obchodovatelné a tzv. korporátní dluhopisy.

### **3.5.2.1 Veřejně obchodovatelné dluhopisy**

Tato finanční aktiva účetní jednotka nakupuje s cílem krátkodobého zhodnocení, a proto jsou oceňována reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Přijaté úroky jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty. Transakční náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty.

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

### **3.5.2.2 Korporátní dluhopisy**

Korporátní dluhopisy, které nejsou veřejně obchodované, účetní jednotka pořizuje s cílem inkasovat peněžní toky spojené s tímto cenným papírem, tedy jistinu a úroky. V souladu s výše popsanými obchodními modely jsou takové dluhopisy oceněné naběhlou hodnotou sníženou o případné ztráty ze znehodnocení. Výnosové úroky jsou vykazovány prostřednictvím metody efektivní úrokové sazby.

### **3.5.3 Odúčtování cenných papírů**

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

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

### **Metody účinné do 31.12.2020**

### **3.5.4 Akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ jsou při prvotním zaúčtování zařazeny jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

### **3.5.5 Dluhové cenné papíry**

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují veřejně obchodovatelné a tzv. korporátní dluhopisy.

#### **3.5.5.1 Veřejně obchodovatelné dluhopisy**

Veřejně obchodovatelné dluhopisy jsou při prvotním zaúčtování zařazeny jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

### **3.5.5.2 Korporátní dluhopisy**

Korporátní dluhopisy, které nejsou veřejně obchodované, jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k těmto dluhopisům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z korporátních dluhopisů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

## **3.6 Dlouhodobý hmotný majetek**

### **Metody účinné od 1.1.2021**

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

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.

### **Metody účinné do 31.12.2020**

Při prvotním zachycení je dlouhodobý hmotný majetek zachycen v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a náklady související s pořízením. Následně je dlouhodobý hmotný majetek vykázán v reálné hodnotě. Pro určení reálné hodnoty majetku využívá účetní jednotka znalecké posudky.

Dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v reálné hodnotě v položce rozvahy Dlouhodobý hmotný majetek. Přecenění dlouhodobého hmotného majetku je vykázáno v položce Oceňovací rozdíly.

## **3.7 Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem**

### **Metody účinné od 1.1.2021**

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.

### **Metody účinné do 31.12.2020**

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti ve společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a náklady související s pořízením. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Pro určení reálné hodnoty majetku využívá Fond externí znalecké posudky, příp. odborná stanoviska.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy Účasti s rozhodujícím vlivem/ Účasti s podstatným vlivem. Přecenění účastí ve společnostech je vykázáno v položce Oceňovací rozdíly.



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

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

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.

#### **Metody účinné do 31.12.2020**

Přijaté úvěry a emitované dluhopisy jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a emitovaným dluhopisům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. Úrokové náklady z přijatých úvěrů a emitovaných dluhopisů jsou vykázány v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Ostatní závazky jsou vykázány v jejich nominální hodnotě.

### **3.9 Úroky**

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

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

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

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

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

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



náklady zahrnují přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

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

### **Metody účinné do 31.12.2020**

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím lineární metody. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu.

Výnosy z nesplácených úvěrů jsou rovněž časově rozlišovány a zahrnovány do zůstatku příslušného úvěru.

### **3.10 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.

### **3.11 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“.

### **3.12 Daň z příjmu a odložená daň**

#### **3.12.1 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.

#### **3.12.2 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.

### **3.13 Vydané podílové listy Fondu**

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

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

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

#### **Metody účinné do 31.12.2020**

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

### **3.14 Výnosy z dividend**

#### **Metody účinné od 1.1.2021**

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

#### **Metody účinné do 31.12.2020**

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy z tuzemských cenných papírů jsou zachyceny po odpočtu srážkové daně. Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně.

### **3.15 Náklady na poplatky a provize, správní náklady**

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

### **3.16 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.

### **3.17 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 Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

### 4.1 Opravy chyb minulých účetních období

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.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

### 4.2 Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro účetní jednotku, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle Mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Vliv dané změny k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

Rozvaha tis. Kč	Klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Hodnota přecenění	Nová klasifikace dle IFRS 9	Účetní hodnota dle IFRS 9 k 1.1.2021
Pohledávky za bankami a družst. záložnami v tom: a) splatné na požádání	ve jmenovité hodnotě	64 688	0	ve jmenovité hodnotě	64 688
		64 688	0		64 688
Pohledávky za nebankovními subjekty v tom: b) ostatní pohledávky	v reálné hodnotě do VH	53 354	-370	v naběhlé hodnotě snížené o opravné položky	52 984
		53 354	-370		52 984
Účasti s podstatným vlivem	v reálné hodnotě přes VK	24	0	v reálné hodnotě přes VK	24
Účasti s rozhodujícím vlivem	v reálné hodnotě přes VK	66 690	0	v reálné hodnotě přes VK	66 690
Dlouhodobý hmotný majetek	v reálné hodnotě přes VK	21 907	0	v reálné hodnotě přes VK	21 907
Ostatní aktiva	ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky	11 840	0	ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky	11 840
Náklady a příjmy příštích období	ve jmenovité hodnotě	42	0	ve jmenovité hodnotě	42
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>218 545</b>	<b>-370</b>		<b>218 175</b>
Závazky z dluhových cenných papírů v tom: emitované dluhové cenné papíry	v reálné hodnotě do VH	124 670	0	v reálné hodnotě do VH	124 670
		124 670	0		124 670
Ostatní pasiva	ve jmenovité hodnotě	7 811	0	ve jmenovité hodnotě	7 811
Výnosy a výdaje příštích období	ve jmenovité hodnotě	1 746	0	ve jmenovité hodnotě	1 746
<b>Cizí zdroje</b>		<b>134 227</b>	<b>0</b>		<b>134 227</b>
Kapitálové fondy		84 064	0		84 064
Oceňovací rozdíly		9 261	0		9 261
z toho: z majetku a závazků		9 261	0		9 261
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta		10 084	-370		9 714
Zisk nebo ztráta za účetní období		-19 091	0		-19 091
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>84 318</b>	<b>-370</b>		<b>83 948</b>
<b>PASIVA celkem</b>		<b>218 545</b>	<b>-370</b>		<b>218 175</b>

Dopad aplikace Mezinárodních účetních standardů pro účely oceňování finančních nástrojů na účetní jednotku měl k 1. 1. 2021 pouze v položce Pohledávky za nebankovními subjekty, a to z důvodu změny způsobu oceňování tohoto druhu aktiva na tzv. naběhlou hodnotu (celkový dopad 306 tis. Kč) a dále aplikace požadavků na znehodnocení finančního aktiva (opravné položky) dle Mezinárodních účetních standardů (celkový dopad 64 tis. Kč).

Celkový rozdíl položky Pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 370 tis. Kč byl zaúčtován k 1. 1. 2021 oproti položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období.

## 5 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a podrozvahových položkách

### 5.1 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech	22 652	64 688
<b>Celkem</b>	<b>22 652</b>	<b>64 688</b>

### 5.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Poskytnuté úvěry	86 611	53 354
z toho: <i>jistiny úvěrů</i>	86 390	49 630
<i>úroky v naběhlé hodnotě</i>	307	0
<i>opravné položky (ECL, Stage 1)</i>	-86	0
<i>úroky oceněné dle metod účinných do 31. 12. 2020</i>	0	3 724
<b>Celkem</b>	<b>86 611</b>	<b>53 354</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry v celkové (netto) hodnotě 86 611 tis. Kč. Jedná se o poskytnuté úvěry následujícím společností:

- Rezidence Stavební s.r.o. v celkové výši 8 145 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a opravné položky (ECL, Stage 1) na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 30. 9. 2021, splatný 30. 9. 2022,
- Rezidence Rajhrad s.r.o. ve výši 1 682 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a opravné položky (ECL, Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 6. 11. 2019, splatný 31. 12. 2025,
- RESTYN Development a.s. (do 8.12.2021 VSPOMM a.s.) ve výši 76 783 tis. Kč vč. úroku v naběhlé hodnotě a opravné položky (ECL, Stage 1) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 7. 7. 2021, splatný 30. 9. 2022; úvěr je zajištěný přijatou zástavou.

### 5.3 Účasti s podstatným vlivem

tis. Kč	2021	2020
Účasti s podstatným vlivem	766	24
<b>Celkem</b>	<b>766</b>	<b>24</b>

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíl v následující společnosti:

Název společnosti	IČO	Datum porřízení	Velikost podílu	Požizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
MASCOOT trade s.r.o.	05527198	03.04.2017	35%	3	2 516	-1 753	766

Obchodní podíl je oceněn k rozvahovému dni na základě externího znaleckého posudku.

### 5.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	2021	2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	85 652	66 690
<b>Celkem</b>	<b>85 652</b>	<b>66 690</b>

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíly v následujících společnostech:

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu	Požizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
První správa majetku s.r.o.	05917981	15.03.2017	100%	10	3 517	-2 567	<b>960</b>
Business areál Předklášteří s.r.o.	05512964	31.05.2017	100%	6 662	0	-6 573	<b>89</b>
Holasická rozvojová s.r.o.	06722903	12.02.2018	100%	2 990	250	35	<b>3 275</b>
Rezidence Stavební s.r.o.	07857268	31.01.2019	100%	10	45 158	34 377	<b>79 545</b>
Rezidence Karáskovo nám. 1 s.r.o.	08644756	30.10.2019	100%	50	130	-163	<b>17</b>
Rezidence Rajhrad s.r.o.	08644675	29.10.2019	100%	50	900	816	<b>1 766</b>

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

## 5.5 Dlouhodobý hmotný majetek

tis. Kč	2021	2020
Dlouhodobý hmotný majetek	8 337	21 907
<b>Celkem</b>	<b>8 337</b>	<b>21 907</b>

Fond k rozvahovému dni vlastní pozemky v celkové výši 8 337 tis. Kč. Tyto pozemky se nachází v obci Holasice a jsou oceněny k rozvahovému dni na základě externího odborného stanoviska.

## 5.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	2021	2020
Pohledávky z obchodního styku	0	26
Pohledávky z prodeje obchodních podílů	0	10 682
Daňové pohledávky / závazky	252	1 132
<b>Celkem</b>	<b>252</b>	<b>11 840</b>

Položka Daňové pohledávky / závazky představuje zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob za rok 2021 ve výši 252 tis. Kč.

## 5.7 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2021	2020
Náklady příštích období	1	42
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>42</b>

## 5.8 Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Přijaté úvěry	39 804	0
<b>Celkem</b>	<b>39 804</b>	<b>0</b>

Závazky za nebankovními subjekty představují přijatý úvěr od společnosti DVR Investment s.r.o. v celkové hodnotě 39 804 tis. Kč., vč. příslušenství na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2021, splatný 30. 6. 2022.

## 5.9 Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2021	2020
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003515207	0	22 400
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003515173	0	61 100
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003521064	22 400	22 400
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003521098	18 770	18 770
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003534687	18 669	0
<b>Celkem</b>	<b>59 839</b>	<b>124 670</b>

Fond k 31. 12. 2021 eviduje následující emitované dluhové cenné papíry:

- neveřejná emise dluhopisů (ISIN CZ0003521064) v objemu 22 400 tis. Kč s pevným úrokem 7,0 % p. a., kvartální frekvencí výplaty kupónu vždy k 16. 1., 16. 4., 16. 7. a 16. 10. a konečnou splatností 16. 1. 2022;
- veřejná emise dluhopisů s prospektem (ISIN CZ0003521098) v objemu 18 770 tis. Kč s pevným úrokem 6,25 % p. a., kvartální frekvencí výplaty kupónu vždy k 1. 1., 1. 4., 1. 7. a 1. 10. a konečnou splatností 1. 4. 2023;
- neveřejná emise dluhopisů (ISIN CZ0003534687) v objemu 19 700 tis. Kč, ponížena o časově rozlišené transakční náklady ve výši 1 031 tis. Kč, s pevným úrokem 6,0 % p. a., kvartální frekvencí výplaty kupónu vždy k 1.3.,1.6., 1.9. a 1.12. a konečnou splatností 14. 9. 2024.

## 5.10 Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky z obchodního styku	441	325
Pozastávky	0	1 611
Dohadné položky	479	1 870
Daňové závazky / pohledávky	0	5
Závazky vůči podílníkům	0	4 000
<b>Celkem</b>	<b>920</b>	<b>7 811</b>

Ostatní pasiva tvoří Závazky z obchodního styku (441 tis. Kč) a Dohadné položky (z toho na audit ve výši 176 tis. Kč a znalecké posudky ve výši 289 tis. Kč).

## 5.11 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2021	2020
Úroky z emitovaných dluhopisů	716	1 746
Ostatní výdaje příštích období	285	0
<b>Celkem</b>	<b>1 001</b>	<b>1 746</b>

Úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 716 tis. Kč představují úroky k výplatě dluhopisových kuponů k datu 31. 12. 2021.

## 5.12 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 90 216 tis. Kč. Fond k 31. 12. 2021 emitoval 138 773 505 ks podílových listů, jejichž aktuální hodnota činila 0,74.

Základem pro stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Aktuální hodnota podílového listu je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě měsíčně stanovované aktuální hodnoty.

### 5.13 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Vydané/odkoupené podílové listy	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>160</b>	<b>9 101</b>	<b>9 261</b>
Snížení			
Zvýšení	2 754	16 797	<b>19 551</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 914</b>	<b>25 898</b>	<b>28 812</b>

### 5.14 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2021	2020
Úroky z poskytnutých úvěrů	4 378	4 343
Úroky z dluhových cenných papírů	127	3
<b>Celkem</b>	<b>4 505</b>	<b>4 346</b>

Úroky z poskytnutých úvěrů v celkové výši 4 378 tis. Kč tvoří úroky v naběhlé hodnotě z úvěrů specifikovaných v kap. 5.2 vypočtené metodou efektivní úrokové míry. Úroky z dluhových cenných papírů představují AÚV z emitovaných dluhopisů ve výši 127 tis. Kč.

### 5.15 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2021	2020
Úroky z přijatých úvěrů	838	518
Úroky z emitovaných dluhopisů	8 024	10 584
<b>Celkem</b>	<b>8 862</b>	<b>11 102</b>

### 5.16 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	5	2
Náklady na poplatky a provize	142	2 797
<b>Celkem</b>	<b>147</b>	<b>2 799</b>

Náklady na poplatky provize představují náklady na zprostředkování emitovaných cenných papírů Fondu.

### 5.17 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z pronájmu nemovitostí	152	509
Zisky z prodeje podílů a účastí	10 516	0
Výnosy z převodu hmotného a nehmotného majetku	14 000	0
Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	0	59 720
Ostatní výnosy	0	19
<b>Celkem</b>	<b>24 668</b>	<b>60 248</b>

Zisky z převodu účastí ve výši 10 516 tis. Kč tvoří zisk z prodeje 90% obchodního podílu ve společnosti Rezidence KRPOLE s.r.o. na základě Smlouvy o převodu podílů z 5. 10. 2021. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku tvoří výnos z prodeje nemovitostí Fondu na základě Kupní smlouvy ze dne 15. 2. 2021.

### 5.18 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2021	2020
Ztráty z převodu účastí	9 784	0
Náklady na prodaný dlouhodobý hmotný majetek	0	61 080
Zůstat. cena prodaného hmotného a nehmotného majetku	6 151	0
Jiné provozní náklady	1 163	9
<b>Celkem</b>	<b>17 098</b>	<b>61 089</b>

Ztráty z převodu účastí ve výši 9 784 tis. Kč se váží k prodeji 90% obchodního podílu ve společnosti Rezidence KRPOLE s.r.o. na základě Smlouvy o převodu podílů z 5. 10. 2021.

Zůstatková cena prodaného hmotného a nehmotného majetku se váže k prodeji dlouhodobého hmotného majetku Fondu na základě Kupní smlouvy ze dne 15. 2. 2021.

Jiné provozní náklady ve výši 1 163 tis. Kč představují předpis DPH za 02/2020 dle dodatečného daňového přiznání.

### 5.19 Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na povinný audit účetní závěrky	175	169
Náklady na administraci a obhospodařování	2 390	4 937
Náklady na depozitáře	436	436
Náklady na IT služby	2	5
Náklady na právní služby	442	225
Náklady na znalecké posudky	566	444
Náklady na odborné služby na projekty	3 129	3 156
Náklady na spotřebu energií na projekty	0	165
Náklady na propagaci a reklamu	1	26
Ostatní správní náklady (správní poplatky, daně z nemovitostí, účetní služby, ostatní služby)	1 961	107
<b>Celkem</b>	<b>9 102</b>	<b>9 669</b>



## 5.20 Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

tis. Kč	2021	2020
Tvorba opravných položek dle IFRS	91	0
Použití opravných položek dle IFRS	- 68	0
<b>Celkem</b>	<b>23</b>	<b>0</b>

## 5.21 Daň z příjmu a odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	2021	2020
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</b>	<b>-6 058</b>	<b>-20 061</b>
Odečitatelné položky (snižující ZD)	5 761	0
Přičitatelné položky (zvyšující ZD)	5 629	0
<b>Základ daně</b>	<b>-6 190</b>	<b>- 20 061</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatek položky Daň z příjmu ve výši 885 tis. Kč tvoří korekce odložené daňové pohledávky ve výši 890 tis. Kč a korekce odloženého daňového závazku ve výši – 5 tis. Kč.

## 5.22 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2021	2020
Aktiva	204 271	218 545
<b>Celkem</b>	<b>204 271</b>	<b>218 545</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.

## 5.23 Přijaté zástavy a zajištění

tis. Kč	2021	2020
Přijatá zástava	152 445	0
<b>Celkem</b>	<b>152 445</b>	<b>0</b>

Fond k rozvahovému dni eviduje přijatou zástavu v podobě nemovitostí v souvislosti s poskytnutým úvěrem společností RESTYN Development a.s. (do 8.12.2021 VSPOMM a.s.), a to do výše poskytnutého úvěru 78 600 tis. s příslušenstvím na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 23. 8. 2021.

## 6 Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu

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

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

- riziko nedostatečné likvidity**, které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostát 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 investičních akcií vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, a to na dobu až 3 měsíců;

- b) **riziko vypořádání** spočívající v riziku, že vypořádání transakce s majetkem Fondu neproběhne za předpokládaných podmínek z důvodu, že protistrana transakce neposkytne dohodnuté plnění řádně a včas;
- c) **tržní riziko** je riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových sazeb a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty majetkových hodnot v majetku Fondu;
- d) **riziko pákového efektu** vyplývající z použití cizího kapitálu za účelem dosažení investičních cílů Fondu, které spočívá ve větším vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu podílového listu;
- e) **operační riziko** je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora Fondu, nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů Fondu;
- f) **úvěrové riziko** spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu;
- g) **riziko koncentrace**, kterým je riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob, nebo vůči skupině osob, kde pravděpodobnost jejich selhání je závislá na společném faktoru rizika, především shodným typem hospodářského odvětví nebo jeho části, zeměpisné oblasti, části finančního trhu, druhu majetkových hodnot nebo emitenta investičního nástroje;
- h) **riziko protistrany** spočívající v riziku ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním tohoto obchodu;
- i) **riziko související s investičním zaměřením Fondu** na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv;
- j) **rizika související s nemovitými věcmi:**
  - riziko poklesu hodnoty aktiv v majetku Fondu např. z důvodu vývoje trhu, přírodních katastrof způsobených např. faktory jako jsou vítr, sníh, požárem, povodně, dále škody způsobené fyzikálními či chemickými faktory apod.,
  - riziko spojené s ekologickými zátěžemi nemovitých věcí,
  - riziko existence právních vad, zejména věcných či obligačních práv třetích osob,
  - riziko změny veřejnoprávní regulace, vyvlastnění, změny v daňových předpisech apod.,
  - riziko politické, ekonomické či právní nestability zejména u zahraničních nemovitých věcí;
- k) **riziko související se změnou právní úpravy**, které spočívá v možnosti změny zákonné úpravy investičních fondů, což může mít nepříznivý dopad na fondový kapitál Fondu;
- l) **daňové riziko** spočívající ve změně daňové úpravy investičních fondů či fondů kvalifikovaných investorů, které bude mít negativní dopad na fondový kapitál Fondu;
- m) **riziko chybného ocenění** v důsledku kterého může dojít na základě znaleckého přecenění, které probíhá jedenkrát ročně vždy k 31. 12., nebo v důsledku chybného výpočtu provedeného Investiční společností k podhodnocení či nadhodnocení hodnoty majetku, což má vliv i na hodnotu podílového listu;

- n) **riziko nadměrného odkupu investičních akcií** spočívající nutnosti prodeje aktiv v majetku Fondu v krátkém čase, a proto za nižší cenu, a to z důvodu velkého počtu žádostí o odkup investičních akcií;
- o) **riziko pozastavení odkupu investičních akcií** spočívající v oprávnění Investiční společnosti dočasně pozastavit odkup investičních akcií, jejichž aktuální hodnota se může v období pozastavení odkupu změnit, a to až na 3 měsíce;
- p) **riziko zrušení Fondu ze zákonem stanovených důvodů** spočívající např. v možnosti zrušení Fondu z důvodu rozhodnutí o přeměně Fondu, odnětí povolení z důvodu nedosažení fondového kapitálu alespoň ve výši odpovídající 1.250.000 EUR do 12 měsíců ode dne vzniku Fondu, pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce deponitáře atd.;
- q) **riziko zrušení Fondu**, a to s likvidací rozhodnutím Investiční společnosti nebo rozhodnutím České národní banky např. pokud fondový kapitál nedosáhne do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou stanovené výše atd.

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.

## 7 Vztahy se spřízněnými osobami

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

### 7.1 Přehled transakcí se spřízněnými osobami

#### 7.1.1 Poskytnuté úvěry

v tis. Kč	Stav k 31.12.2021		Stav k 31.12.2020
	Počáteční stav	Konečný stav	Konečný stav
Business areál Předklášteří s.r.o.	1 307	0	1 307
Rezidence Stavební s.r.o.	29 723	8 145	29 723
Rezidence Rajhrad	1 633	1 682	1 633
Rezidence KRPOLE s.r.o.	20 691	0	20 691
RESTYN Development a.s.	0	76 783	0

#### 7.1.2 Úroky z poskytnutých úvěrů

v tis. Kč	2021	2020
Business areál Předklášteří s.r.o.	31	57
Rezidence Stavební s.r.o.	598	1 611
Rezidence Rajhrad	92	90
Rezidence KRPOLE s.r.o.	793	691
RESTYN Development a.s.	2 575	665

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

## 8 Významné události po datu účetní závěrky

Fond po datu účetní závěrky prodal 44 % obchodního podílu ve společnosti Rezidence Stavební s.r.o. na základě Smlouvy o převodu podílu ze dne 10. 1. 2022 a splatil přijatý úvěr vč. příslušenství společnosti DVR Investment s.r.o. Fond dále k datu maturity neveřejné emise dluhopisů (ISIN CZ0003521064), tedy 16. 1. 2022, vyplatil věřitelům jistiny dluhopisů v objemu 22 400 tis. Kč.

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které Česká národní banka na konci února 2022 zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

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

Sestaveno dne: 27. 4. 2022

Podpis statutárního zástupce:



DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,  
předseda představenstva