

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**JASMINUM SICAV a.s.**  
**JASMINUM podfond**

za období od 19. 6. 2025 – 31. 12. 2025

## 1 Základní údaje

<b>Název Fondu</b>	JASMINUM SICAV a.s.
<b>IČO</b>	234 03 721
<b>Sídlo</b>	Petrská 1426/1, Nové Město, 110 00 Praha
<b>Typ Fondu</b>	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
<b>LEI Fondu</b>	315700G7F978F63AWA58
<b>Vznik Fondu</b>	19. 6. 2025
<b>Obhospodařovatel a administrátor</b>	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
<b>Podfond</b>	JASMINUM podfond
<b>NID Podfondu</b>	75165775
<b>LEI Podfondu</b>	Nebylo přiděleno
<b>Vznik Podfondu</b>	26. 6. 2025

## 2 Údaje o členech orgánů společnosti

### PŘEDSTAVENSTVO

<b>Člen představenstva</b>	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051
Den vzniku funkce	19. 6. 2025
<b>při výkonu funkce zastupuje</b>	Peter Koždoň, MSc. MBA od 19. 6. 2025

### DOZORČÍ RADA

<b>Předseda dozorčí rady</b>	Ing. Miroslava Sedláková, od 19. 6. 2025
<b>Člen dozorčí rady</b>	Andreya Voglová, od 22. 7. 2025
<i>Změny v období</i>	<i>Ing. Ivana Brdárska, od 19. 6. 2025 do 21. 7. 2025</i>

## 3 JASMINUM SICAV a.s.

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

JASMINUM SICAV a.s. (dále jen „Fond“) má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč. V průběhu účetního období byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní náklady. Majetek je tvořen vklady zakladatelů a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub této části. Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů.

Fond k 31. 12. 2025 dosáhl výsledku hospodaření ve výši -49 tis. Kč. Vlastní kapitál měl hodnotu 51 tis. Kč.

### 3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

#### Zakladatelské akcie

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou veřejně obchodovatelné
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	nebylo přiděleno
<b>Počet akcií k 31. 12. 2025</b>	100 ks v objemu 100 tis. Kč

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

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 Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Odměna auditora	24
Údaje o dalších nákladech či daních	
Účetní služby, daňové poradenství	11
Ostatní služby	3
Právní a notářské služby	39
Správní a ostatní poplatky	10

Úplaty jsou hrazeny na vrub investiční činnosti Fondu, resp. Podfondu.

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

Majetek Fondu je k 31. 12. 2025 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 16 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 61 tis. Kč.

## 4 JASMINUM podfond

### 4.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Podfondu

JASMINUM podfond (dále „Podfond“), sídlem Petrská 1426/1, Nové Město, 110 00 Praha, byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 26. 6. 2025, NID 75165775.

#### Hospodaření Podfondu v období od 26. 6. do konce roku 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje účetní závěrka Podfondu za období od 26. 6. 2025 do 31. 12. 2025 (viz Příloha č. 4) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 3).

Hospodaření Podfondu skončilo k 31. 12. 2025 účetní ztrátou 1 591 tis. Kč.

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

#### Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2025 aktiva v celkové výši 160 507 tis. Kč.

#### Pasiva

Celková pasiva Podfondu k 31. 12. 2025 jsou ve výši 160 507 tis. Kč.

#### Fondový kapitál

Fondový kapitál Podfondu dosáhl k 31. 12. 2025 hodnoty 156 197 tis. Kč.

#### Výhled na rok 2026

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

### 4.2 Údaje o cenných papírech Podfondu

#### Investiční akcie třídy A (IAA)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005201689
<b>Měna</b>	CZK
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	0 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

### Investiční akcie třídy B (IAB)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005201697
<b>Měna</b>	EUR
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	0 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

### Investiční akcie třídy C (IAC)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005201705
<b>Měna</b>	CZK
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	2 000 000 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	2 000 000 ks v objemu 2 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

### Investiční akcie třídy D (IAD)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005201713
<b>Měna</b>	EUR
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	200 000 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	200 000 ks v objemu 4 849 tis. Kč (200 tis. EUR)
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

#### Investiční akcie třídy E (IAE)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005202380
<b>Měna</b>	CZK
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	0 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

#### Investiční akcie třídy F (IAF)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005202398
<b>Měna</b>	EUR
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	0 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

#### Investiční akcie třídy Z (IAZ)

<b>Podoba</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Forma</b>	na jméno
<b>Jmenovitá hodnota</b>	kusové
<b>Obchodovatelnost</b>	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
<b>Převoditelnost</b>	převoditelnost je omezena
<b>ISIN</b>	CZ1005201721
<b>Měna</b>	CZK
<b>Počet akcií ke konci Účetního období</b>	147 200 000 ks
<b>Změny v Účetním období</b>	
Nově vydané	147 200 000 ks v objemu 147 200 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

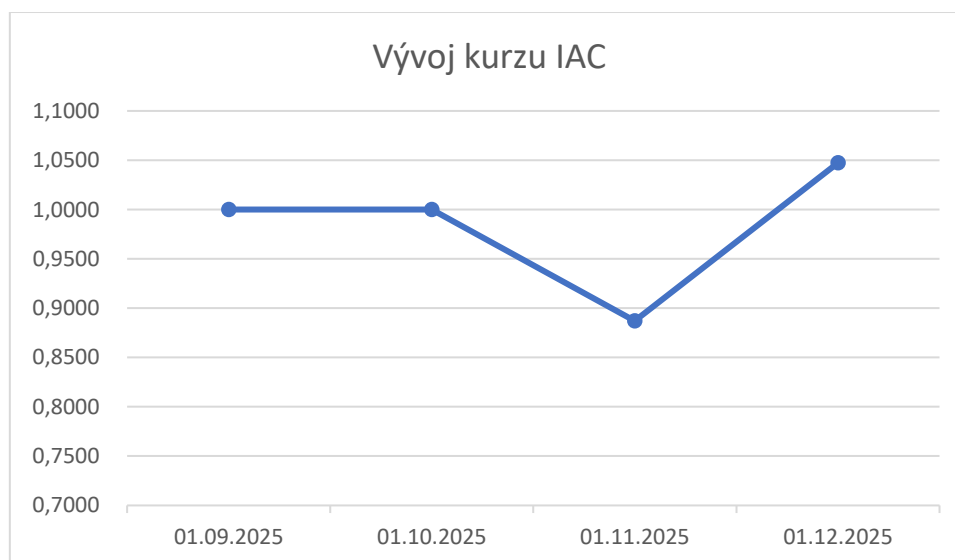
#### 4.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

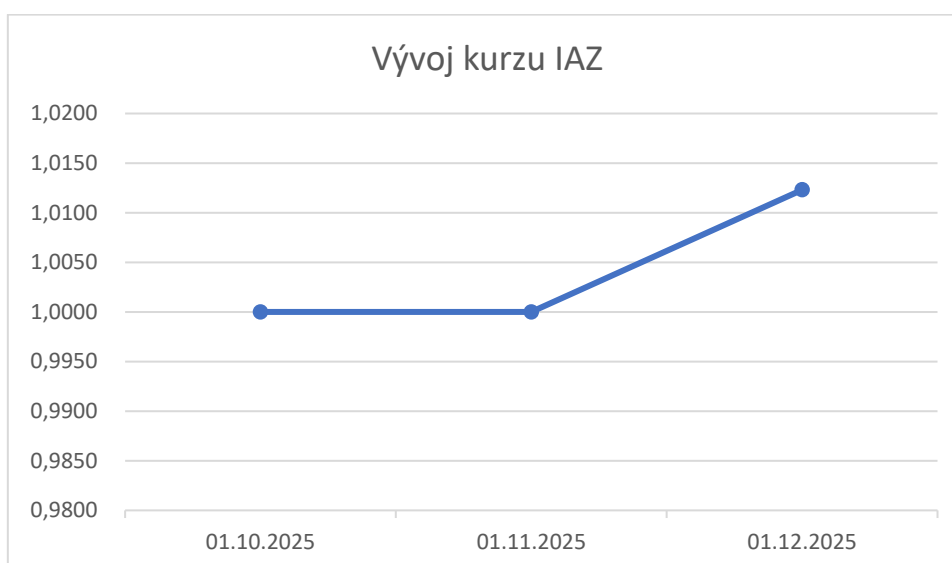
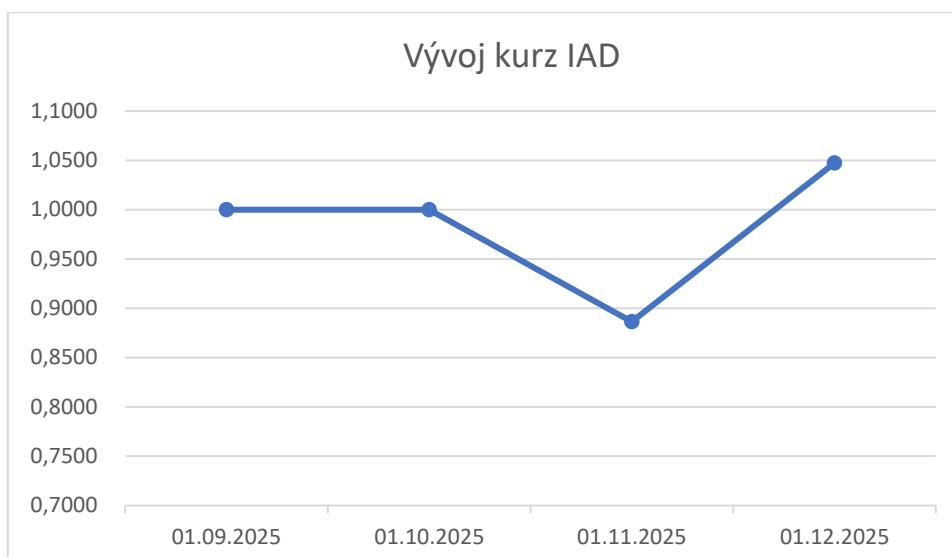
V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu.

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

tis. Kč	
Odměna za obhospodařování a administraci	920
Odměna za výkon činnosti depozitáře	266
Odměna auditora	157
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Účetní služby a služby daňových poradců	52
Znalecké posudky	59
Právní a notářské služby	12
Ostatní služby	6

#### 4.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu v grafické podobě





#### 4.7 Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Fondu je k 31. 12. 2025 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 6 914 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 2 228 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 151 000 tis. Kč.

#### 4.8 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

#### 4.9 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií

V účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

## 5 Společná část pro Fond a Podfond

### 5.1 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva Fondu a Podfondu 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 a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu 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 může při obhospodařování Podfondu využít pákového efektu. Pákový efekt Podfondu byl v průběhu celého účetního období v limitu stanoveném statutem Podfondu.

### 5.2 Údaje o odměňování

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

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
JASMINUM podfond	93 tis. Kč	0 tis. Kč	36	0 tis. Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
JASMINUM podfond	15 tis. Kč	5	78 tis. Kč	31

### 5.3 Údaje o osobách, které byly se společností úzce propojeny

#### 5.3.1 Osoby s přímým podílem na základním kapitálu společnosti ve výši alespoň 20 %

Pan Mag. JAN STÁVEK, dat. nar. 5. března 1968, bytem Na Michovkách II 676, 252 43 Průhonice, akcionář držitel 51 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Mgr. BRANISLAV BUČKO, dat. nar. 31. července 1978, bytem: Bratislava-Staré město, Karpatská 7271/13A, Slovenská republika, akcionář držitel 49 % zakladatelských akcií Ovládané osoby.

#### 5.3.2 Osoby s nepřímým podílem na základním kapitálu společnosti ve výši alespoň 20 %

Nejsou takové osoby.

#### 5.3.3 Osoby ovládané toutéž ovládající osobou

Seznam osob, které ovládá tatáž ovládající osoba je součástí zprávy o vztazích, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

### 5.4 Údaje o kontrolovaných osobách

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

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

<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Tomáš Balún
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 17. 12. 1986 bytem: Rubešova 636/6, 120 00 Praha
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond</b>	celé účetní období

#### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul v oboru matematika a ekonomie získal na Masarykově univerzitě v Brně v roce 2011. Bezprostředně poté nastoupil do společnosti APS, jednoho z předních investorů a správců nesplácených

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

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

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

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

#### **5.8 Identifikační údaje hlavního podpůrce**

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

#### **5.9 Ostatní informace vyžadované právními předpisy**

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemají zaměstnance a nejsou aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

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

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

## 6 Přílohy

**Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce JASMINUM SICAV a.s.**

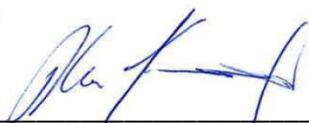
**Příloha č. 2 - Účetní závěrka JASMINUM SICAV a.s.**

**Příloha č. 3 - Zpráva auditora k účetní závěrce JASMINUM podfond**

**Příloha č. 4 - Účetní závěrka JASMINUM podfond**

**Příloha č. 5 - Zpráva o vztazích**

V Praze, dne 23. 2. 2026



**JASMINUM SICAV a.s.**

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



---

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky společnosti**

### **JASMINUM SICAV a.s.**

#### **k 31.12.2025**

---

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

počet stran: 5



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti JASMINUM SICAV a.s.

Se sídlem: Petrská 1426/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 234 03 721

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena jedinému akcionáři společnosti JASMINUM SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JASMINUM SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



představenstvo Společnosti.

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

V Praze dne 23. 2. 2026

**Auditorská společnost:**

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



**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

**JASMINUM SICAV a.s.**  
**Účetní závěrka**  
**za období od 19. 6. 2025 – 31. 12. 2025**  
(v celých tis. Kč)

## Rozvaha

k 31. 12. 2025

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2025</b>
tis. Kč	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	16
v tom a) splatné na požádání	16
Ostatní aktiva	61
Náklady a příjmy příštích období	1
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>78</b>

<b>PASIVA</b>	<b>31.12.2025</b>
tis. Kč	
Ostatní pasiva	27
<b>Cizí zdroje</b>	<b>27</b>
Základní kapitál	100
z toho: splacený základní kapitál	100
Zisk nebo ztráta za účetní období	-49
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>51</b>
<b>PASIVA celkem</b>	<b>78</b>

## Podrozvahové položky

za období od 19. 6. 2025 - 31. 12. 2025

tis. Kč	<b>31. 12. 2025</b>
Hodnoty předané k obhospodařování	78

## Výkaz zisku a ztráty

za období od 19. 6. 2025 - 31. 12. 2025

tis. Kč	31.12.2025
Náklady na poplatky a provize	2
Ostatní provozní výnosy	41
Správní náklady	88
v tom:            b) ostatní správní náklady	88
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-49
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-49</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 19. 6. 2025 - 31. 12. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Ostatní změny	100	0	0	0	<b>100</b>
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	0	-49	<b>-49</b>
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>	<b>51</b>

## Výkaz peněžních toků

za období od 19. 6. 2025 - 31. 12. 2025

tis. Kč	Rok končící 31/12/2025
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k 19. 6. 2025</b>	<b>0</b>
<b>Z. Účetní zisk nebo ztráta za období</b>	<b>-49</b>
<b>A.1. Úpravy o nepeněžní operace:</b>	
A.1.1. Odpisy stálých aktiv (+)	0
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	0
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (do výnosů "-", do nákladů "+")	0
A.1.4. Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky s výjimkou kapitalizovaných	0
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
<b>Celkem A.1.</b>	<b>0</b>
<b>A.* Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-49</b>
<b>A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	
A.2.1. Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-20
A.2.2. Změna stavu obchodních a jiných závazků	0
A.2.3. Změna stavu aktivních účtů časového rozlišení a dohadných položek aktivních	-42
A.2.4. Změna stavu pasivních účtů časového rozlišení a dohadných položek pasivních	27
<b>Celkem A.2.</b>	<b>-35</b>
<b>A.** Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>	<b>-84</b>
A.3. Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	0
A.4. Přijaté úroky (+)	0
A.5. Zaplacená daň z příjmů (-)	0
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	0
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-84</b>
<b>B. Peněžní tok z investičních činností</b>	
Příjmy z prodeje dlouhodobého investičního majetku	0
Pořízení dlouhodobého investičního majetku	0
Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček	0
<b>B.*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>0</b>
<b>C. Peněžní tok z finančních činností</b>	
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	0
Přijaté úvěry a půjčky	0
Vklady vlastníků	100
Výplata příplatku do vlastního kapitálu	0
<b>C.*** Peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>100</b>
<b>F. Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>16</b>
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0
<b>R. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>16</b>

**JASMINUM SICAV a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**za období od 19. 6. 2025 - 31. 12. 2025**  
(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>Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Zásady a postupy oceňování.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Informace o řízení rizik.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vztahy se spřízněnými osobami.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky .....</b>	<b>10</b>

## 1 Obecné informace

JASMINUM SICAV a.s. (dále jen „Fond“) byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a) zákon o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění (dále jen „ZISIF“), dne 5. 6. 2025. Do obchodního rejstříku byl fond zapsán dne 19. 6. 2025.

### 1.1 Sídlo Investičního Fondu

Petrská 1426/1, Nové Město  
110 00 Praha  
Česká republika

### 1.2 Předmět podnikání Fondu

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

### 1.3 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 19. 6. 2025 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

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

### 1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., 150 57 Praha 5, Radlická 333/150, IČ 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

### 1.5 Statutární orgán

Představenstvo,  
jediný člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s., od 19. 6. 2025  
IČ: 032 32 051

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA  
pověřený zmocněnec

### 1.6 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Ing. Miroslava Sedláková, od 19. 6. 2025

Člen dozorčí rady Andreya Voglová, od 22. 7. 2025  
Změny ve sledovaném období: Ing. Ivana Brdárská, od 19. 6. do 21. 7. 2025

## 1.7 Investiční strategie Fondu

Fond, resp. jeho jednotlivé podfondy, se specializuje především na investice do trhu s Nemovitostmi. Je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků Akcionářů přímými a nepřímými investicemi zejména poskytováním zajištěných úvěrů a zápůjček a účastí v Nemovitostních společnostech. Prostřednictvím Nemovitostních společností Podfond investuje primárně do rezidenčních a v minimální míře i komerčních nemovitostních projektů, které jsou ale součástí rezidenčních projektů v různém stupni rozpracovanosti. Rozvíjí developerské rezidenční projekty, které po dokončení primárně rozprodává, přičemž část dokončených rezidenčních projektů si může ponechat pro další pronájem, nakupuje rezidenční Nemovitosti v počáteční fázi výstavby a investuje také do budoucích projektů, u kterých je již podepsána minimálně Plánovací smlouva s dotčeným městem. Investice jsou zamýšleny jako dlouhodobé, a tedy minimální doba, po kterou by investoři měli držet Investiční akcie, je 5 až 7 let.

Vzhledem k tomu, že Fond jako takový nebude provádět investiční činnost a ta bude prováděna v rámci jeho jednotlivých podfondů, bude mít každý z vytvořených podfondů vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu takového vytvořeného podfondu, přičemž v takovém případě bude samostatný statut podfondu distribuován a jinak zveřejňován pouze investorům investujícím do příslušného podfondu. O investicích Fondu, resp. jeho podfondů rozhoduje výhradně Investiční společnost.

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

V průběhu roku 2025 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

## 2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Fond má první účetní období od 19. 6. 2025 do 31. 12. 2025.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

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

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

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

#### **3.2 Úroky**

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

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

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, která představuje naběhlou hodnotu finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku;
- naběhlou hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku, tedy částku, 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.

### **3.3 Zachycení operací v cizích měnách**

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

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

### **3.4 Zakladatelské akcie Fondu**

Zakladatelské (kmenové) akcie Fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

### **3.5 Tvorba rezerv**

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

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

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

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

#### **3.6.1 Splatná daň**

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

### **3.6.2 Odložená daň**

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

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

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

### **3.8 Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje tvorbu odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

### **3.9 Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **4 Zásady a postupy oceňování**

### **4.1 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých druhů aktiv**

#### **4.1.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami**

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

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

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

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

### 5.1 Pohledávky za bankami

Fond má k rozvahovému dni zůstatek na běžném CZK účtu, vedeného u Československé obchodní banky, a. s., ve výši 16 tis. Kč.

tis. Kč	2025
Zůstatky na běžných účtech – ČSOB	16
<b>Celkem</b>	<b>16</b>

### 5.2 Ostatní aktiva

tis. Kč	2025
Pohledávky z obchodního styku	20
Dohadné položky aktivní	41
<b>Celkem</b>	<b>61</b>

Ostatní aktiva tvoří dohad na podíl nákladů Podfondu ve výši 41 tis. Kč a pohledávky z obchodního styku jsou tvořeny přefakturací poplatku za ISIN a poskytnutí sídla na Podfond celkem ve výši 20 tis. Kč.

### 5.3 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025
Náklady příštích období	1
<b>Celkem</b>	<b>1</b>

Náklady příštích období jsou tvořeny časovým rozlišením poplatku za LEI ve výši 1 tis. Kč.

### 5.4 Ostatní pasiva

tis. Kč	2025
Dohadné položky pasivní	27
<b>Celkem</b>	<b>27</b>

Ostatní pasiva jsou tvořena dohadem na zpracování účetní závěrky a audit ve výši 27 tis. Kč.

### 5.5 Základní kapitál

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

### 5.6 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025
Náklady na poplatky	1
Bankovní poplatky	1
<b>Celkem</b>	<b>2</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny poplatkem za přidělení LEI ve výši 1 tis. Kč.

## 5.7 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025
Jiné provozní výnosy	41
<b>Celkem</b>	<b>41</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny dohadem na podíl nákladů Podfondu ve výši 41 tis. Kč.

## 5.8 Správní náklady

tis. Kč	2025
Audit	24
Účetní služby, daňové poradenství	11
Správní a ostatní poplatky	10
Právní a notářské služby	39
Ostatní služby	3
<b>Celkem</b>	<b>87</b>

Členům představenstva ani členům dozorčí rady Fondu nebyly z titulu jejich funkcí poskytnuty žádné odměny nebo požitky.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností DELTA Investiční společnost, a.s., nebyla v uvedeném období fakturována.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem DELTA Investiční společnosti, a.s., který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

Fond v souladu s depozitářskou smlouvou depozitářské poplatky neplatí. Veškeré náklady a výnosy jsou realizovány v České republice.

## 5.9 Daň z příjmu

tis. Kč	2025
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-49
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňové neodčitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
Základ daně	-49
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-49
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

## 5.10 Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fondu za sledované účetní období nevznikly dočasné rozdíly mezi účetními a daňovými pojetími účetních případů.

Fond se rozhodl neúčtovat o odložené daňové pohledávce ve sledovaném účetním období.

### 5.11 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2025
Hodnoty předané k obhospodařování	78
<b>Celkem</b>	<b>78</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.

## 6 Informace o řízení rizik

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v příloze účetní závěrky podfondu, a to včetně jejich vyhodnocení.

## 7 Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období. Žádné transakce se spřízněnými osobami nebyly uskutečněny.

## 8 Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 23. 2. 2026

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,  
pověřený zmocněnec



---

# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky podfondu

### JASMINUM podfond

### k 31. 12. 2025

---

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

počet stran: 5



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu JASMINUM podfond

Se sídlem: Petrská 1426/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

Náhradní identifikační číslo: 751 65 775

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům podfondu JASMINUM podfond.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu JASMINUM podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách čistých aktiv za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu JASMINUM SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).



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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku Podfondu**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada Fondu.



## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

V Praze dne 23. 2. 2026

**Auditorská společnost:**

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



**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

**JASMINUM podfond**  
**Účetní závěrka**  
**za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025**  
(v celých tis. Kč)

## Rozvaha

k 31. 12. 2025

<b>AKTIVA</b> tis. Kč	<b>31.12.2025</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 914
v tom a) splatné na požádání	6 914
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 228
Účasti s rozhodujícím vlivem	151 000
Ostatní aktiva	50
Náklady a příjmy příštích období	315
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>160 507</b>

<b>PASIVA</b> tis. Kč	<b>31.12.2025</b>
Ostatní pasiva	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	536
<b>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) celkem</b>	<b>4 310</b>
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií bez změny za dané období	157 788
z toho: obdoba kapitálových fondů	154 049
obdoba oceňovacích rozdílů	3 739
Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 591
v tom: přírůstek závazků	-1 591
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>0</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>	<b>156 197</b>
<b>PASIVA celkem</b>	<b>160 507</b>

## Podrozvahové položky

za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025

tis. Kč	<b>31.12.2025</b>
Poskytnutý příslib - úvěr do Počaply Development s.r.o. dle sml. z 1. 12. 2025	-1 685
Pomocný souvztažný účet	-158 822
Hodnoty předané k obhospodařování	160 507

## Výkaz zisku a ztráty

za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025

tis. Kč	31.12.2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18
Výnosy z poplatků a provizí	50
Náklady na poplatky a provize	31
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-103
Ostatní provozní výnosy	51
Ostatní provozní náklady	103
Správní náklady	1 473
v tom: b) ostatní správní náklady	1 473
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-1 591
Daň z příjmů	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-1 591</b>

## Přehled o změnách čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií

za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Obdoba kapitálových fondů	Obdoba oceňovacích rozdílů	Zisk / ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 26.6.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovací rozdíly a kurzové rozdíly			3 739		<b>3 739</b>
Zisk/Ztráta za účetní období				-1 591	<b>-1 591</b>
Emise investičních akcií		154 049			<b>154 049</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>154 049</b>	<b>3 739</b>	<b>-1 591</b>	<b>156 197</b>

## Výkaz peněžních toků

za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025

tis. Kč	Rok končící 31/12/2025
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k 26. 6. 2025</b>	<b>0</b>
<b>Z. Účetní zisk nebo ztráta za období</b>	<b>-1 591</b>
<b>A.1. Úpravy o nepeněžní operace:</b>	
A.1.1. Odpisy stalých aktiv (+)	0
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	0
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stalých aktiv (do výnosů "-", do nákladů "+")	0
A.1.4. Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky s výjimkou kapitalizovaných	-17
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	103
<b>Celkem A.1.</b>	<b>87</b>
<b>A.* Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-1 504</b>
<b>A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	
A.2.1. Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-50
A.2.2. Změna stavu obchodních a jiných závazků	44
A.2.3. Změna stavu aktivních účtů časového rozlišení a dohadných položek aktivních	-315
A.2.4. Změna stavu pasivních účtů časového rozlišení a dohadných položek pasivních	765
<b>Celkem A.2.</b>	<b>445</b>
<b>A.** Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>	<b>-1 059</b>
A.3. Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	0
A.4. Přijaté úroky (+)	0
A.5. Zaplacená daň z příjmů (-)	0
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	0
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-1 059</b>
<b>B. Peněžní tok z investičních činností</b>	
Příjmy z prodeje dlouhodobého investičního majetku	0
Pořízení dlouhodobého investičního majetku	-61
Změna stavu poskytnutých úvěrů a zápůjček	0
<b>B.*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-61</b>
<b>C. Peněžní tok z finančních činností</b>	
Poskytnuté úvěry a výpůjčky	-2 315
Přijaté úvěry a půjčky	0
Emise investičních akcií	10 349
Výplata příplatku do vlastního kapitálu	0
<b>C.*** Peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>8 034</b>
<b>F. Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>6 914</b>
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0
<b>R. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>6 914</b>

**JASMINUM podfond**  
**Příloha účetní závěrky**  
**za období od 26. 6. 2025 – 31. 12. 2025**  
(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>Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Zásady a postupy oceňování.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Výnosy dle geografického členění.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Informace o řízení rizik.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů.....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Vztahy se spřízněnými osobami.....</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky .....</b>	<b>30</b>

## 1 Obecné informace

JASMINUM podfond (dále „Podfond“), je podfond investičního fondu JASMINUM SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a) zákon o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění (dále jen „ZISIF“), dne 26. 6. 2025, NID 75165775.

### 1.1 Sídlo Investičního Podfondu

Petrská 1426/1, Nové Město  
110 00 Praha  
Česká republika

### 1.2 Předmět podnikání Podfondu

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

### 1.3 Obhospodařovatel a administrátor Podfondu

Obhospodařovatelem Investičního podfondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního podfondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 26. 6. 2025 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

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

### 1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., 150 57 Praha 5, Radlická 333/150, IČ 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

### 1.5 Statutární orgán

Představenstvo,  
jediný člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s., od 26. 6. 2025  
IČ: 032 32 051

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA  
pověřený zmocněnec

### 1.6 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Ing. Miroslava Sedláková, od 26. 6. 2025

Člen dozorčí rady Andreya Voglová, od 22. 7. 2025  
Změny v období Ing. Ivana Brdárská, od 26. 6. 2025 do 21. 7. 2025

## 1.7 Investiční strategie Podfondu

Podfond je se specializuje především na investice do trhu s Nemovitostmi. Je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků Akcionářů přímými a nepřímými investicemi zejména poskytováním zajištěných úvěrů a zápůjček a účastí v Nemovitostních společnostech. Prostřednictvím Nemovitostních společností Podfond investuje primárně do rezidenčních a v minimální míře i komerčních nemovitostních projektů, které jsou ale součástí rezidenčních projektů v různém stupni rozpracovanosti. Rozvíjí developerské rezidenční projekty, které po dokončení primárně rozprodává, přičemž část dokončených rezidenčních projektů si může ponechat pro další pronájem, nakupuje rezidenční Nemovitosti v počáteční fázi výstavby a investuje také do budoucích projektů, u kterých je již podepsána minimálně Plánovací smlouva s dotčeným městem.

Investice Podfondu jsou zamýšleny jako dlouhodobé, a tedy minimální doba, po kterou by investoři měli držet Investiční akcie, je 5 až 7 let.

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

V průběhu roku 2025 Podfond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

## 2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Podfond má první účetní období od 26. 6. 2025 do 31. 12. 2025.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

#### 3.1 Den uskutečnění účetního případu

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

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

#### 3.2 Finanční aktiva a finanční závazky

##### 3.2.1 Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

##### 3.2.2 Klasifikace

###### 3.2.2.1 Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Vyhodnocení obchodního modelu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Jiné obchodní modely***

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

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

### ***Reklasifikace***

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

#### ***3.2.2.2 Finanční závazky***

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

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

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

### 3.2.3 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 ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu

vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

#### 3.2.3.2 Finanční závazky

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

### 3.2.4 Znehodnocení

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

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

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

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

$$ECL \text{ \textit{očekávaná úroková ztráta,}}$$

*EAD* očekávaná hodnota v okamžiku selhání,

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

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

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

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

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

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

LGD je ve výši 45 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

Opravné položky jsou prezentovány následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

### 3.2.5 Hierarchie reálných hodnot

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

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

významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

### **3.2.5.1 Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3**

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

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

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

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím se finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

### **3.2.5.2 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3**

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

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

### 3.3 Úroky

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

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

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, která představuje naběhlou hodnotu finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku;
- naběhlou hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku, tedy částku, 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.

### 3.4 Zachycení operací v cizích měnách

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

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

### 3.5 Tvorba rezerv

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

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

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

### 3.6 Daň z příjmu a odložená daň

#### 3.2.6 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.

#### 3.2.7 Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

### 3.7 Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroj s prodejní opcí je takový finanční nástroj, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Odchylně od definice finančního závazku je nástroj, který zahrnuje takovýto závazek, klasifikován jako kapitálový nástroj, pokud má všechny znaky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, jde například o následující charakteristiky:

- dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umožit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínky, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd.

Vydané investiční akcie Podfondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

### **3.8 Výnosy z dividend**

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

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

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

### **3.10 Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje tvorbu odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

### **3.11 Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **4 Zásady a postupy oceňování**

### **4.1 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých druhů aktiv**

#### **4.1.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami**

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

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

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

#### **4.1.2 Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry) a ostatní pohledávky**

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

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

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

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

Ke stanovení kreditní přírážky se využívá interního expertního odhadu prostřednictvím:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro stanovení reálné hodnoty aktiva je tato hodnota minimálně jednou ročně stanovena externím znalcem k datu účetní závěrky a dále pak k datu pořízení či prodeje aktiva. Platnost takto stanovené reálné hodnoty je maximálně 6 měsíců pro účely nákupu nebo prodeje. Metoda ocenění je stanovena znalcem vzhledem k charakteru jednotlivých obchodních korporací v souladu s IFRS 13.

V odůvodněných případech může reálnou hodnotu obchodní korporace k datu sestavení účetní závěrky stanovit finanční ředitel se souhlasem investičního ředitele v souladu s IFRS 13.

#### **4.2 Zásady a postupy oceňování dle jednotlivých dle jednotlivých druhů závazků**

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

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

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

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

### 5.1 Finanční nástroje v rozvaze

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

31. 12. 2025 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	6 914	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 228	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	151 000	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	50	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	315	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151 000</b>	<b>9 507</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	3 774	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	536	0
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	156 197	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 507</b>	<b>0</b>

### 5.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2025
Zůstatky na běžných účtech – ČSOB	6 413
Zůstatky na běžných účtech – TRINITY BANK	501
<b>Celkem</b>	<b>6 914</b>

Zůstatek bankovních účtů Podfondu vedených u Československé obchodní banky, a.s., je k rozvahovému dni v celkové výši 6 413 tis. Kč. Zůstatek bankovního účtu Podfondu vedený u TRINITY BANK a.s. je k rozvahovému dni ve výši 501 tis. Kč.

### 5.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2025
Poskytnuté úvěry a pohledávky	2 228
<i>z toho:</i>	
<i>jistiny úvěrů</i>	2 315
<i>úroky v naběhlé hodnotě</i>	16
<i>přecenění</i>	-103
<b>Celkem</b>	<b>2 228</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnutý úvěr společnosti Počaply Development s.r.o. ve výši 2 228 tis. Kč. Kč.

#### 5.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	2025
Účasti s rozhodujícím vlivem	151 000
<b>Celkem</b>	<b>151 000</b>

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíl ve společnosti Počaply Development s.r.o.:

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu	Pořizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
Počaply Development s.r.o.	073 40 184	17. 8. 2025	100 %	147 261	0	3 739	<b>151 000</b>

#### 5.5 Ostatní aktiva

tis. Kč	2025
Ostatní pohledávky	50
<b>Celkem</b>	<b>50</b>

Ostatní aktiva jsou tvořena ostatními pohledávkami, které představují počáteční náklady při uzavření úvěrové smlouvy pro poskytnutý úvěr pro Počaply Development s.r.o. ve výši 50 tis. Kč.

#### 5.6 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2025
Náklady příštích období	12
Náklady příštích období k dluhopisům	303
<b>Celkem</b>	<b>315</b>

Náklady příštích období jsou tvořeny fakturami za právní služby k budoucím projektům a dluhopisům celkem ve výši 315 tis. Kč.

#### 5.7 Ostatní pasiva

tis. Kč	2025
Závazky z obchodního styku	45
Dohadné položky pasivní	229
Závazky vůči akcionářům	3 500
<b>Celkem</b>	<b>3 774</b>

Ostatní pasiva Podfondu tvoří závazky z obchodního styku ve výši 45 tis. Kč, dohadné položky pasivní zahrnující dohad na audit, znalecký posudek, účetní závěrku celkem ve výši 229 tis. Kč a závazky vůči akcionářům ve výši 3 500 tis. Kč, což představuje prosincový úpis investičních akcií, který do konce roku nebyl emitován.

#### 5.8 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2025
Výdaje příštích období	536
<b>Celkem</b>	<b>536</b>

Výdaje příštích období činí k 31. prosinci 536 tis. Kč.

## 5.9 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

tis. Kč	2025
Obdoba kapitálových fondů	154 049
Obdoba oceňovacích rozdílů	3 739
Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 591
<b>Celkem</b>	<b>156 197</b>

Součástí hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

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

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie Podfondu. K rozvahovému dni účetní jednotka eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 154 049 tis. Kč. Podfond k 31. 12. 2025 eviduje 2 000 000 ks investičních akcií IAC, jejichž aktuální hodnota činila 1,0473 Kč. Dále Podfond k 31. 12. 2025 eviduje 200 000 ks investičních akcií IAD, jejichž hodnota činila 1,0473 Kč. Dále Podfond k 31. 12. 2025 emitoval 147 200 000 ks akcií IAZ, jejichž hodnota činila 1,0123 Kč.

## 5.10 Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Odkoupené investiční akcie	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Celkem
<b>Zůstatek k 26. 6. 2025</b>	<b>0</b>	<b>147 261</b>	<b>147 261</b>
Snížení	0	0	0
Zvýšení	0	3 739	3 739
<b>Zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>0</b>	<b>151 000</b>	<b>151 000</b>

## 5.11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2025
Výnosy z úroků z úvěrů	16
Výnosy z bankovních úroků	2
<b>Celkem</b>	<b>18</b>

## 5.12 Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	2025
Přijaté poplatky k úvěrům (za čerpání, prodloužení splatnosti atd.)	50
<b>Celkem</b>	<b>50</b>

### 5.13 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025
Náklady na poplatky	14
Bankovní poplatky	7
Odměna za úpisy a odkupy IA	10
<b>Celkem</b>	<b>31</b>

### 5.14 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025
Výnosy - kurzové rozdíly ze zůstatků na BÚ	17
Výnosy - kurzové rozdíly ostatní	1
Výnosy - kurzové rozdíly z přecenění IA	33
<b>Celkem</b>	<b>51</b>

### 5.15 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2025
Kurzové rozdíly-zůstatky na BÚ	39
Kurzové rozdíly-ostatní	8
Kurzové rozdíly z přecenění IA	15
Jiné provozní náklady	41
<b>Celkem</b>	<b>103</b>

### 5.16 Správní náklady

tis. Kč	2025
Administrace a obhospodařování	920
Depozitář	266
Znalecké posudky	59
Právní a notářské služby	12
Audit	157
Účetní služby a služby daňových poradců	52
Ostatní služby	7
<b>Celkem</b>	<b>1 473</b>

### 5.17 Daň z příjmu

tis. Kč	2025
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 591
Odečitatelné položky (snižují ZD)	0
Přičitatelné položky (zvyšují ZD)	0
Základ daně	-1 591
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-1 591
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>

### 5.18 Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfondu za sledované účetní období nevznikly dočasné rozdíly mezi účetními a daňovými pojetími účetních případů.

Podfond se rozhodl neúčtovat o odložené daňové pohledávce ve sledovaném účetním období.

### 5.19 Hodnoty předané k obhospodařování a podrozvahové položky

tis. Kč	31.12.2025
Poskytnutý příslib - úvěr do Počaply Development s.r.o. dle sml. z 1. 12. 2025	-1 685
Pomocný souvztažný účet	-158 822
Hodnoty předané k obhospodařování	160 507
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Podfond k rozvahovému dni vykazoval hodnoty předané k obhospodařování společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tj. 160 507 tis. Kč.

## 6 Výnosy dle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

31. 12. 2025 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	50	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	51	0	0	0	0
<b>Celkem 31. 12. 2025</b>	<b>119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 Informace o řízení rizik

### 7.1. Řízení rizik

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

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 250 % fondového kapitálu Podfondu. Úvěry nebo zápůjčky budou na účet Podfondu poskytovány se splatností nepřesahující 20 let. Zápůjčka či úvěr poskytnutý z majetku v Podfondu musí být přiměřeně zajištěn, ledaže se zápůjčka či úvěr poskytuje obchodní společnosti (nebo srovnatelné právnické osobě podle práva cizího státu), na které má Podfond účast ve formě 100 % podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech takové právnické osoby.

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

## 7.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
<b>Typ expozice</b>				
Běžný účet (CZK)	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	3 575	2,23 %
Běžný účet (CZK)	kreditní	TRINITY BANK a.s.	501	0,31 %
Běžný účet (EUR)	kreditní, měnové	Československá obchodní banka, a. s.	2 838	1,77 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>6 914</b>	<b>4,31 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Počaply Development s.r.o.	151 000	94,08 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>151 000</b>	<b>94,08 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Počaply Development s.r.o.	2 228	1,39 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>54 875</b>	<b>23,06 %</b>
Ostatní aktiva a Náklady a příjmy příštích období	kreditní	N/A	365	0,23 %
<b>Celkový součet 31. 12. 2025</b>			<b>160 507</b>	<b>100 %</b>

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

## 7.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

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 investiční akcie klesá či stoupá v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti se změnami jeho složení.

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

- riziko nedostatečné likvidity** (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední), 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 investiční akcie 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 1 roku;

### Zbývající splatnost nederivátových finančních pohledávek Podfondu (v tis. Kč):

31. 12. 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	0	-	-	-	6 914	6 914
SPV vč. Přecenění a příplatků	-	-	-	-	151 000	151 000
Pohledávky vůči SPV	-	-	2 228	-	-	2 228
Ostatní aktiva	50	-	-	-	-	50
Náklady a příjmy příštích období	315	-	-	-	-	315
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>365</b>	<b>-</b>	<b>2 228</b>	<b>-</b>	<b>157 914</b>	<b>160 507</b>

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

31. 12. 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	3 774	-	-	-	-	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	536	-	-	-	-	536
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	156 197	156 197
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>4 310</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156 197</b>	<b>160 507</b>

Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech činí 500 000 Kč. Tento limit je k uvedenému datu splněn.

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

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

31. 12. 2025 tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty společnosti	-	10,0 %	25,0 %	50,0 %
Počaply Development s.r.o.	151 000	135 900	113 250	75 500
<b>Celkem</b>	<b>151 000</b>	<b>135 900</b>	<b>113 250</b>	<b>75 500</b>

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

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

31. 12. 2025 tis. Kč	V CZK	V EUR	V USD	Celkem
Pohledávky za bankami	4 076	2 838	-	6 914
SPV vč. Přecenění a příplatků	151 000	-	-	151 000
Pohledávky vůči SPV	2 228	-	-	2 228
Ostatní aktiva	50	-	-	50
Náklady a příjmy příštích období	315	-	-	315
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>157 669</b>	<b>2 838</b>	<b>-</b>	<b>160 507</b>

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

31. 12. 2025 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	3 774	-	-	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	536	-	-	536
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	151 280	4 917	-	156 197
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>155 590</b>	<b>4 917</b>	<b>-</b>	<b>160 507</b>

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

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

31. 12. 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	-	-	-	6 914	6 914
SPV vč. Přecenění a příplatků	-	-	-	-	-	151 000
Pohledávky vůči SPV	-	-	2 228	-	-	2 228
Ostatní aktiva	-	-	-	-	50	50
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	315	315
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>2 228</b>	<b>-</b>	<b>6 964</b>	<b>160 507</b>

31. 12. 2025 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	-	-	-	-	3 774	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	536	536
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	156 197	156 197
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160 507</b>	<b>160 507</b>

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a. s. Součástí vyhodnocení je využití nástrojů CRIBIS (základní informace, varovné a doplňkové informace, hodnocení subjektu, informace z finančních výkazů, povinně zveřejňované informace státní správou, REPI, vazby mezi

subjekty, informace z monitoringu, přehled publicity v médiích). Investiční společnost používá model úvěrového scoringu, který vyhodnocuje poskytované úvěry z celé řady parametrů, čímž stanovuje jejich celkovou rizikovitost. Scoringový model vychází z následujících parametrů: existence a možnost analýzy výkazů, existence auditu společnosti, možnost předčasného splacení věřitele či dlužníka, převoditelnost a obchodovatelnost úvěru, charakter podkladových aktiv, restrukturalizace či posunutí splatnosti úvěru, DSCR (Debt Service Coverage Ratio), Net debt/EBITDA, LTV (Loan-to-Value), forma zajištění a forma splácení úvěru. Celková rizikovitost úvěru je stanovena kombinací výše uvedených parametrů a přírážky ve formě CDS (Credit Default Swap – swap úvěrového selhání) sazby dle splatnosti úvěru.

O poskytnutí nebo navýšení úvěru rozhoduje Investiční výbor fondu. Průběžně se dále vyhodnocují na kvartální bázi výkazy společností a materiální změny u podkladových aktiv a zástav. Na roční bázi se vyhodnocují vstupy modelů, valuace podkladových aktiv a zástav úvěrovaných společností.

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

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

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku. Dále více v kapitole 3.

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

31. 12. 2025 tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	2 211	17	-	6 914	151 365	160 507
Po splatnosti	-	-	-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem k 31. 12. 2025</b>	<b>2 211</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>6 914</b>	<b>151 365</b>	<b>160 507</b>

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s., a u TRINITY BANK a.s., které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB.

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

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

## 8 Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

### 31. 12. 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	6 914	0	6 914
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 228	2 228
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	51 000	51 000
Ostatní aktiva	0	50	0	50
Náklady a příjmy příštích období	0	0	315	315
<b>Celkem k 31. prosinci 2025</b>	<b>0</b>	<b>6 964</b>	<b>53 543</b>	<b>160 507</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	3 774	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	536	536
<b>Celkem k 31. prosinci 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 310</b>	<b>4 310</b>

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

## 9 Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	6 914	Nominální hodnota	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 228	DCF model	finanční výkazy, IRS, CDS, PRIBOR
Účasti s rozhodujícím vlivem	51 000	Metoda individuálního ocenění majetku a závazků společnosti	-
Ostatní aktiva	50	Nominální hodnota	-
Náklady a příjmy příštích období	315	Nominální hodnota	-
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	3 774	Nominální hodnota	-
Výnosy a výdaje příštích období	536	Nominální hodnota	-

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota 26. 6. 2025	Zisk/ztráta z přecenění do VH	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného VH	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Pohledávky za bankami	0	0	0	18 927	0	0	0	-12 013	0	<b>6 914</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	-103	0	2 315	0	16	0	0	0	<b>2 228</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	3 739	147 261	0	0	0	0	0	<b>151 000</b>
Ostatní aktiva	0	0	0	50	0	0	0	0	0	<b>50</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	315	0	0	0	0	0	<b>315</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>-103</b>	<b>3 739</b>	<b>168 868</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>-12 013</b>	<b>0</b>	<b>160 507</b>
<b>Závazky</b>										
Ostatní pasiva	0	0	0	154 463	0	0	0	-150 689	0	3 774
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	536	0	0	0	0	0	536
<b>Celkem závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-150 689</b>	<b>0</b>	<b>4 310</b>

## 10 Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu za sledované období.

## 11 Významné události po datu účetní závěrky

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly vliv na účetní závěrku podfondu nedošlo.

Sestaveno dne: 23. 2. 2026

Podpis statutárního zástupce:



Peter Koždoň, MSc. MBA,  
pověřený zmocněnec

# **ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

## **JASMINUM SICAV a.s.**

za období od 19. 6. 2025 do 31. 12. 2025

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **JASMINUM SICAV a.s.**, se sídlem Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1, IČO 23403721, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29805 (dále „**Ovládaná osoba**“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 19. 6. 2025 do 31. 12. 2025 (dále jen „**Rozhodné období**“).

## 1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI A OSOBOU OVLÁDANOU

### 1.1 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv:

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

Pan Mag. JAN STÁVEK, dat. nar. 5. března 1968, bytem Na Michovkách II 676, 252 43 Průhonice, akcionář držitel 51 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

Pan Mgr. BRANISLAV BUČKO, dat. nar. 31. července 1978, bytem: Bratislava-Staré město, Karpatská 7271/13A, Slovenská republika, akcionář držitel 49 % zakladatelských akcií Ovládané osoby;

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

Nejsou takové osoby.

### 1.3 Osoby ovládané Společností:

Společnost vlastní skrze Podfond prostřednictvím podílu ve výši 100 % na hlasovacích právech obchodní společnost Počaply Development s.r.o., IČ 07340184, se sídlem Petrská 1426/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 299408.

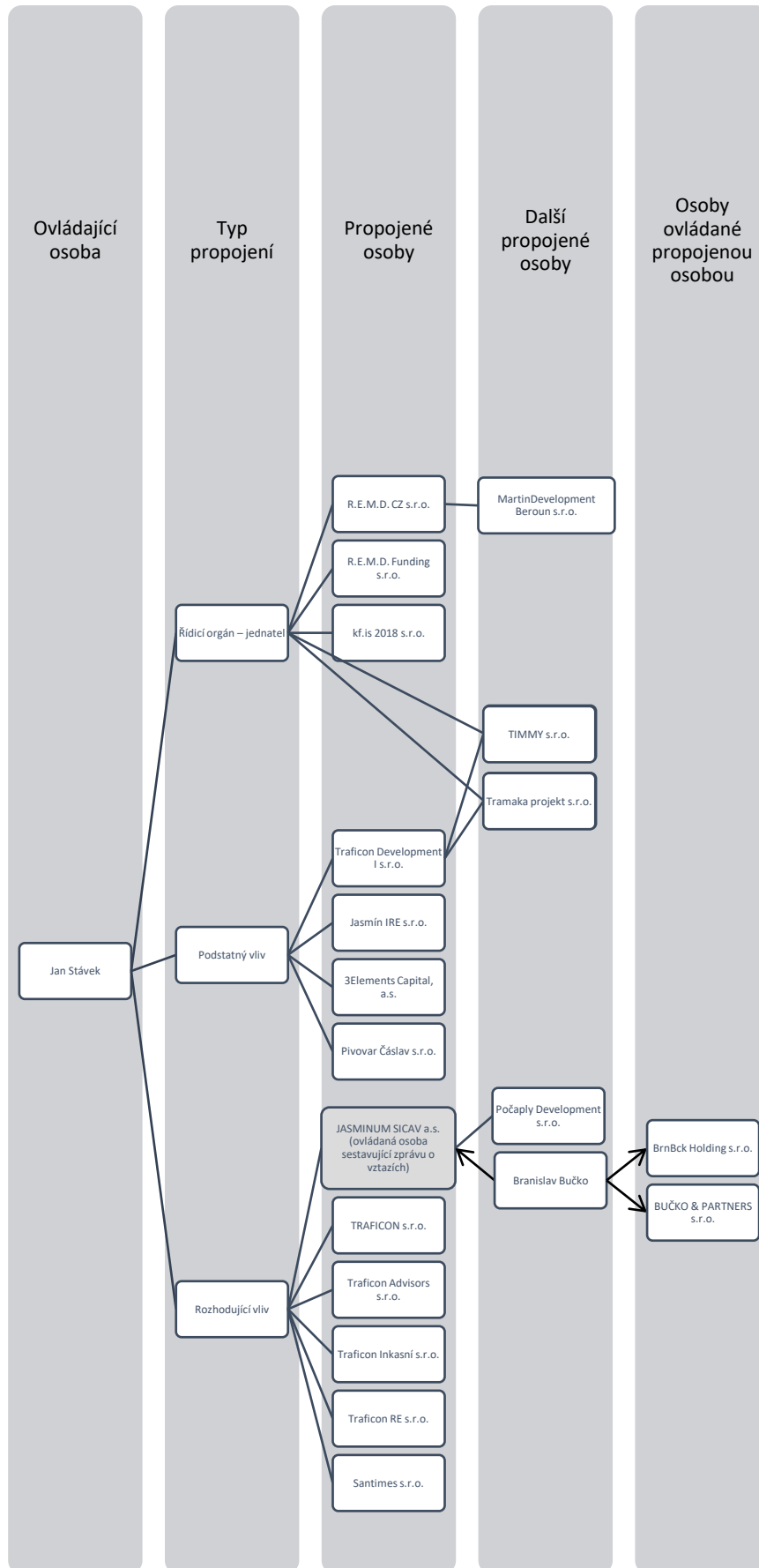
### 1.4 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Osoby ovládané panem Mag. Janem Stávkem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

Název	IČO	Výše podílu/Ovládání
TRAFICON s.r.o.	25391127	100 % na základním kapitálu
Pivovar Čáslav s.r.o.	04357221	50 % na základním kapitálu
Traficon Advisors s.r.o.	05386071	100 % na základním kapitálu
Traficon RE s.r.o.	06371701	100 % na základním kapitálu
Santimes s.r.o.	07792212	51 % na základním kapitálu
Traficon Inkasní s.r.o.	08657921	100 % na základním kapitálu
kf.is 2018 s.r.o.	06792839	prostřednictvím pozice jednatele
Traficon Development I s.r.o.	07210957	40 % na základním kapitálu
Tramaka projekt s.r.o.	11916818	prostřednictvím pozice jednatele
3Elements Capital, a.s.	11901390	33 % na základním kapitálu
TIMMY s.r.o.	19658176	prostřednictvím pozice jednatele
Jasmín IRE s.r.o.	22510087	35 % na základním kapitálu
R.E.M.D. CZ s.r.o.	17085128	prostřednictvím pozice jednatele
MartinDevelopment Beroun s.r.o.	09361286	prostřednictvím R.E.M.D. CZ s.r.o.
R.E.M.D. Funding s.r.o.	11744723	prostřednictvím pozice jednatele

Osoby ovládané panem Mgr. Branislavem Bučkem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

<b>Název</b>	<b>IČO</b>	<b>Výše podílu</b>
Santimes s.r.o.	07792212	49 % na základním kapitálu
BrnBck Holding s.r.o.	23006757	100 % na základním kapitálu
BUČKO & PARTNERS s.r.o.	53968191 (SK)	100 % na základním kapitálu



## **2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ**

Ovládaná osoba je v rámci skupiny výše uvedených propojených osob nezávislou a autonomní společností.

## **3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA POSUZOVANÉ OBDOBÍ**

V Rozhodném období nebyla učiněna relevantní jednání.

## **4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI**

### 4.1 Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a osobou ovládající:

- Smlouva o nepeněžitém vkladu podílu v obchodní korporaci mezi JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond - Mag. Jan Stávek
- Smlouva o úpisu investičních akcií JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond a Mag. Jan Stávek
- Dohoda o započtení pohledávek - Mag. Jan Stávek

### 4.2 Přehled vzájemných smluv mezi osobami ovládanými:

- Dohoda o započtení pohledávek mezi JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond a společností BrnBck Holding s.r.o.
- Smlouva o úpisu investičních akcií JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond a BrnBck Holding s.r.o.
- Smlouva o nepeněžitém vkladu podílu v obchodní korporaci mezi JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond - BrnBck Holding s.r.o.
- Smlouva o úvěru JASMINUM SICAV a.s. jednající na účet podfondu JASMINUM podfond a Počaply Development s.r.o. ve výši 4 mil. Kč

## **5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA**

V důsledku uzavřených smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Rozhodném období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu není posuzováno její vyrovnání.

## 6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládané osobě v Rozhodném období nevznikla žádná výhoda či nevýhoda plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

Člen představenstva Ovládané osoby tímto prohlašuje, že tuto zprávu o vztazích vypracoval s vynaložením veškeré péče řádného hospodáře a údaje zde uvedené jsou dle jeho vědomí úplné a správné, nelze přesto zaručit, že disponuje veškerými informacemi potřebnými pro její vypracování.

V Praze dne 23. 2. 2026



---

**JASMINUM SICAV a.s.**

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