



Správa nezávislého audítora

o overení úvodnej súvahy spoločnosti

JASMINUM SICAV, a. s., k 19. 6. 2025

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

počet strán: 4



Správa nezávislého audítora

o overení úvodnej súvahy spoločnosti JASMINUM SICAV, a. s.

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

Identifikačné číslo: 234 03 721

Hlavný predmet podnikania: Predmetom podnikania spoločnosti je činnosť investičného fondu kvalifikovaných investorov podľa ust. § 95 ods. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, v znení neskorších predpisov.

Táto správa nezávislého audítora o overení úvodnej súvahy je určená akcionárom spoločnosti JASMINUM SICAV, a. s.

Výrok audítora

Vykonalí sme audit priloženej úvodnej súvahy spoločnosti JASMINUM SICAV, a. s. (ďalej taktiež „Spoločnosť“) a prílohy k tejto úvodnej súvahe k 19. 6. 2025.

Podľa nášho názoru úvodná súvaha podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív Spoločnosti k 19. 6. 2025 v súlade s českými účtovnými predpismi aplikovanými v kontexte príslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Zb. o premenách obchodných spoločností a družstiev, v znení neskorších predpisov.

Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA) prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť stanovená týmito predpismi je podrobnejšie opísaná v oddiele Zodpovednosť audítora za audit úvodnej súvahy. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od Spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho výroku.



Zdôraznenie skutočnosti – účel a východiská zostavenia

Upozorňujeme na skutočnosť, že táto úvodná súvaha nepredstavuje celú účtovnú závierku v súlade s českými účtovnými predpismi a bola pripravená výhradne na účely vzniku účtovnej jednotky.

Náš výrok nie je v súvislosti s vyššie uvedenými skutočnosťami modifikovaný.

Zodpovednosť predstavenstva a dozornej rady Spoločnosti za účtovnú závierku

Predstavenstvo Spoločnosti zodpovedá za zostavenie úvodnej súvahy podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nutný pre zostavenie úvodnej súvahy tak, aby neobsahovala významné (materiálne) nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní úvodnej súvahy je predstavenstvo Spoločnosti povinné posúdiť, či je Spoločnosť schopná nepretržite trvať a, ak je to relevantné, popísať v prílohe k úvodnej súvahe záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení úvodnej súvahy, s výnimkou prípadov, keď predstavenstvo plánuje zrušiť Spoločnosť alebo ukončiť jej činnosti, resp. keď nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v Spoločnosti zodpovedá dozorná rada.

Zodpovednosť audítora za audit úvodnej súvahy

Naším cieľom je získať primeranú istotu, že štartovacia súvaha ako celok neobsahuje významnú (materiálnu) nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primeraná miera istoty je veľká miera istoty, avšak nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v štartovacej súvahe odhalí prípadnú existujúcu významnú (materiálnu) nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné (materiálne), ak je možné reálne predpokladať, že by jednotlivito alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia úvodnej súvahy na jej základe príjmu.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je našou povinnosťou uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej (materiálnej) nesprávnosti štartovacej súvahy spôsobené podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby sme na ich základe mohli vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalíme významnú (materiálnu) nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšie než riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti



spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné dohody, falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.

- Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom Spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby sme mohli vyjadriť názor na účinnosť vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti predstavenstvo Spoločnosti uviedlo v prílohe k úvodnej súvahe.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení úvodnej súvahy predstavenstvom Spoločnosti a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná (materiálna) neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite trvať. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná (materiálna) neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe úvodnej súvahy, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše závery týkajúce sa schopnosti Spoločnosti nepretržite trvať vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu našej správy. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu viesť k tomu, že Spoločnosť stratí schopnosť nepretržite trvať.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah štartovacej súvahy, vrátane prílohy, a ďalej to, či štartovacia súvaha zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.

Našou povinnosťou je informovať predstavenstvo a dozornú radu Spoločnosti okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, ku ktorým sme v jeho priebehu dospeli, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

V Prahe dňa 25. 5. 2026

Audítorská spoločnosť:

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



Zodpovedný audítor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnenie č. 2239

JASMINUM SICAV, a. s.

Úvodná súvaha

Ku dňu 19. 6. 2025

(v celých tis. Kč)

Úvodná súvaha

ku dňu 19. 6. 2025

AKTÍVA		19. 6. 2025
tis. Kč		
Pohľadávky voči bankám a družstevným záložníam		100
v tom a) splatné na požiadanie		100
AKTÍVA spolu		100
PASÍVA		19. 6. 2025
tis. Kč		
Cudzie zdroje		0
Základné imanie		100
z toho: splatené základné imanie		100
Vlastné imanie		100
PASÍVA spolu		100

JASMINUM SICAV, a. s.
Príloha k úvodnej súvahe
ku dňu 19. 6. 2025
(v celých tis. Kč)

1 Všeobecné informácie

JASMINUM SICAV, a. s. (ďalej len „Fond“) bol zapísaný do zoznamu investičných fondov, ktorý vedie ČNB v súlade s §597 písm. a) zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch v platnom znení (ďalej len „ZISIF“), dňa 5. 6. 2025. Do obchodného registra bol fond zapísaný dňa 19. 6. 2025.

1.1 Sídlo Investičného Fondu

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

1.2 Predmet podnikania Fondu

Činnosť fondu kvalifikovaných investorov podľa ust. § 95 ods. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, v znení neskorších predpisov.

1.3 Obhospodarovateľ a administrátor Fondu

Obhospodarovateľom Investičného fondu (v zmysle § 5 ods. 1 ZISIF) a administrátorom Investičného fondu (v zmysle § 38 ods. 1 ZISIF) je od 19. 6. 2025 DELTA Investiční společnost, a. s., IČO: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a. s. (ďalej len „DELTA IS“) bola založená zakladateľskou listinou dňa 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dňa 11. 6. 2014 rozhodnutie č. k. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 7. 2014, o udelení povolenia na činnosť Spoločnosti. Do obchodného registra bola spoločnosť zapísaná dňa 24. 7. 2014.

1.4 Depozitár

Depozitárom Fondu je Československá obchodní banka, a. s., 150 57 Praha 5, Radlická 333/150, IČO 000 01 350. Depozitár je zapísaný v zozname depozitárov podľa § 596 písm. e) v spojení s § 662 ods. 1 ZISIF.

1.5 Štatutárny orgán

Predstavenstvo, jediný člen predstavenstva	DELTA Investiční společnost, a. s., od 19. 6. 2025 IČO: 032 32 051
---	---

Pri výkone funkcie zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA poverený splnomocnenec
------------------------------	--

1.6 Dozorná rada

Predseda dozornej rady	Ing. Miroslava Sedláková, od 19. 6. 2025
Člen dozornej rady	Andreya Voglová, od 22. 7. 2025
Zmeny v sledovanom období:	Ing. Ivana Brdárska, od 19. 6. do 21. 7. 2025

1.7 Investičná stratégia Fondu

Fond, resp. jeho jednotlivé podfondy, sa špecializuje predovšetkým na investície do trhu s Nehnutelnosťami. Je založený s cieľom zhodnocovať peňažné prostriedky Akcionárov priamymi a nepriamymi investíciami najmä poskytovaním zaistených úverov a výpožičiek a účasťou v Nehnutelnostných spoločnostiach. Prostredníctvom Nehnutelnostných spoločností Podfond investuje primárne do rezidenčných a v minimálnej miere aj komerčných nehnuteľnostných projektov, ktoré sú však súčasťou rezidenčných projektov v rôznom stupni rozpracovanosti. Rozvíja developerské rezidenčné projekty, ktoré po dokončení primárne rozpredáva, pričom časť dokončených rezidenčných projektov si môže ponechať na ďalší prenájom, nakupuje rezidenčné Nehnutelnosti v počiatočnej fáze výstavby a investuje aj do budúcich projektov, pri ktorých je už podpísaná minimálne Plánovacia zmluva s dotknutým mestom. Investície sú zamýšľané ako dlhodobé, a teda minimálna obdoba, po ktoré by investori mali držať Investičné akcie, je 5 až 7 rokov.

Vzhľadom na to, že Fond ako taký nebude vykonávať investičnú činnosť a tá bude vykonávaná v rámci jeho jednotlivých podfondov, bude mať každý z vytvorených podfondov vlastnú investičnú stratégiu, ktorá je uvedená v samostatnom štatúte takého vytvoreného podfondu, pričom v takom prípade bude samostatný štatút podfondu distribuovaný a inak zverejňovaný iba investorom investujúcim do príslušného podfondu. O investíciách Fondu, resp. jeho podfondov rozhoduje výhradne Investičná spoločnosť.

Investičná spoločnosť nezohľadňuje dopady investičných rozhodnutí na faktory udržateľnosti v zmysle nariadenia (EÚ) č. 2019/2088. Dôvodom je skutočnosť, že Investičná spoločnosť v tomto smere uprednostňuje finančné záujmy investorov, a preto je hlavným kritériom investičných rozhodnutí najvyšší možný výnos v budúcnosti.

2 Účel zostavenia úvodnej súvahy

Táto úvodná súvaha a príloha k nej boli zostavené k dátumu vzniku Fondu na účely konania o schválení prospektu dlhopisov pred Českou národnou bankou (ČNB) v súlade s príslušnými európskymi a národnými predpismi.

3 Podstatné účtovné metódy

Úvodná súvaha bola pripravená na základe účtovníctva vedeného v súlade so:

- zákonom o účtovníctve č. 563/1991 Zb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Zb. vydanou Ministerstvom financií,
- Českými účtovnými štandardmi pre finančné inštitúcie vydanými Ministerstvom financií,
- Medzinárodnými účtovnými štandardmi v znení prijatom Európskou úniou na účely vykazovania a oceňovania finančných nástrojov podľa vyhlášky č. 501/2002 Zb. vydanou Ministerstvom financií.

Všetky uvedené údaje sú v tisícoch Kč (tis. Kč), ak nie je uvedené inak.

Fond nemá žiadnych zamestnancov, všetku administratívu spojenú s podnikateľskou činnosťou Fondu vykonáva dodávateľským spôsobom investičná spoločnosť.

4 Zásady a postupy oceňovania

4.1 Zásady a postupy oceňovania podľa jednotlivých druhov aktív

4.1.1 Pohľadávky voči bankám a družstevným záložniam

Pohľadávky voči bankám, s ktorými je možné voľne nakladať, a termínované vklady s lehotou splatnosti najdlhšie 1 rok, sú oceňované menovitou hodnotou, eventuálne prepočítané devízovým kurzom vyhláseným Českou národnou bankou platným v deň transakcie alebo v deň uskutočnenia účtovného prípadu.

5 Významné položky v súvahe

5.1 Pohľadávky voči bankám

Fond má k úvodnému okamihu zostatok na bežnom CZK účte, vedenom v Československej obchodnej banke, a. s., vo výške 100 tis. Kč.

tis. Kč	19. 6. 2025
Zostatky na bežných účtoch – ČSOB	100
Spolu	100

5.2 Základné imanie

Základné imanie fondu k úvodnému okamihu je 100 tis. Kč a je splatené vo výške 100 %.

tis. Kč	19. 6. 2025
Základné imanie	100
Spolu	100

Fond k úvodnému okamihu neeviduje žiadny iný majetok, záväzky ani cudzie zdroje. Vzhľadom na to, že ide o okamih vzniku, neboli realizované žiadne náklady ani výnosy.

6 Ostatné informácie

K úvodnému okamihu Fond:

- ☐ nezamestnával žiadnych zamestnancov
- ☐ neuzavrel žiadne leasingové ani iné dlhodobé záväzkové zmluvy
- ☐ nevydal žiadne záruky ani neeviduje žiadne podmienené aktíva či pasíva
- ☐ nerealizoval žiadne transakcie so spriaznenými osobami (okrem upísania zakladateľského imania).

Zostavené dňa: 25. 5. 2026

Podpis štatutárneho zástupcu:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
poverený splnomocnenec



Správa nezávislého audítora

o overení úvodnej súvahy spoločnosti

JASMINUM podfond k 26. 6. 2025

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

počet strán: 4



Správa nezávislého audítora

o overení úvodnej súvahy spoločnosti JASMINUM podfond.

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

NID: 751 65 775

Hlavný predmet podnikania: Predmetom podnikania spoločnosti je činnosť investičného fondu kvalifikovaných investorov podľa ust. § 95 ods. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, v znení neskorších predpisov.

Táto správa nezávislého audítora o overení úvodnej súvahy je určená akcionárom spoločnosti JASMINUM podfond, a. s.

Výrok audítora

Vykonalí sme audit priloženej úvodnej súvahy spoločnosti JASMINUM podfond, a. s. (ďalej taktiež „Spoločnosť“) a prílohy k tejto úvodnej súvahe k 26. 6. 2025.

Podľa nášho názoru úvodná súvaha podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív Spoločnosti k 26. 6. 2025 v súlade s českými účtovnými predpismi aplikovanými v kontexte príslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Zb. o premenách obchodných spoločností a družstiev, v znení neskorších predpisov.

Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA) prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť stanovená týmito predpismi je podrobnejšie opísaná v oddiele Zodpovednosť audítora za audit úvodnej súvahy. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od Spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho výroku.



Zdôraznenie skutočnosti – účel a východiská zostavenia

Upozorňujeme na skutočnosť, že táto úvodná súvaha nepredstavuje celú účtovnú závierku v súlade s českými účtovnými predpismi a bola pripravená výhradne na účely vzniku účtovnej jednotky.

Náš výrok nie je v súvislosti s vyššie uvedenými skutočnosťami modifikovaný.

Zodpovednosť predstavenstva a dozornej rady Spoločnosti za účtovnú závierku

Predstavenstvo Spoločnosti zodpovedá za zostavenie úvodnej súvahy podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nutný pre zostavenie úvodnej súvahy tak, aby neobsahovala významné (materiálne) nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní úvodnej súvahy je predstavenstvo Spoločnosti povinné posúdiť, či je Spoločnosť schopná nepretržite trvať a, ak je to relevantné, popísať v prílohe k úvodnej súvahe záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení úvodnej súvahy, s výnimkou prípadov, keď predstavenstvo plánuje zrušiť Spoločnosť alebo ukončiť jej činnosť, resp. keď nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v Spoločnosti zodpovedá dozorná rada.

Zodpovednosť audítora za audit úvodnej súvahy

Naším cieľom je získať primeranú istotu, že štartovacia súvaha ako celok neobsahuje významnú (materiálnu) nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primeraná miera istoty je veľká miera istoty, avšak nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v štartovacej súvahe odhalí prípadnú existujúcu významnú (materiálnu) nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné (materiálne), ak je možné reálne predpokladať, že by jednotlivito alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia úvodnej súvahy na jej základe príjmu.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je našou povinnosťou uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej (materiálnej) nesprávnosti štartovacej súvahy spôsobené podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby sme na ich základe mohli vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalíme významnú (materiálnu) nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšie než riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti



spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné dohody, falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.

- Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom Spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby sme mohli vyjadriť názor na účinnosť vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti predstavenstvo Spoločnosti uviedlo v prílohe k úvodnej súvahe.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení úvodnej súvahy predstavenstvom Spoločnosti a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná (materiálna) neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite trvať. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná (materiálna) neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe úvodnej súvahy, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše závery týkajúce sa schopnosti Spoločnosti nepretržite trvať vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu našej správy. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu viesť k tomu, že Spoločnosť stratí schopnosť nepretržite trvať.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah štartovacej súvahy, vrátane prílohy, a ďalej to, či štartovacia súvaha zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.

Našou povinnosťou je informovať predstavenstvo a dozornú radu Spoločnosti okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, ku ktorým sme v jeho priebehu dospeli, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

V Prahe dňa 25. 5. 2026

Audítorská spoločnosť:

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



Zodpovedný audítor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnenie č. 2239

JASMINUM podfond
Úvodná súvaha
ku dňu 26. 6. 2025
(v celých tis. Kč)

Úvodná súvaha

ku dňu 26. 6. 2025

AKTÍVA	
tis. Kč	26. 6. 2025
AKTÍVA spolu	0
PASÍVA	
tis. Kč	26. 6. 2025
Cudzie zdroje	0
Vlastné imanie	0
PASÍVA spolu	0

JASMINUM Podfond
Príloha k úvodnej súvahe
ku dňu 26. 6. 2025
(v celých tis. Kč)

1 Všeobecné informácie

JASMINUM podfond (ďalej „Podfond“) je podfond investičného fondu JASMINUM SICAV, a. s. Podfond bol zapísaný do zoznamu investičných fondov, ktorý vedie ČNB v súlade s §597 písm. a) zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch v platnom znení (ďalej len „ZISIF“), dňa 26. 6. 2025, NID75165775.

1.1 Sídlo Investičného Podfondu

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

1.2 Predmet podnikania Podfondu

Činnosť fondu kvalifikovaných investorov podľa ust. § 95 ods. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, v znení neskorších predpisov.

1.3 Obhospodarovateľ a administrátor Podfondu

Obhospodarovateľom Investičného podfondu (v zmysle § 5 ods. 1 ZISIF) a administrátorom Investičného podfondu (v zmysle § 38 ods.1 ZISIF) je od 26. 6. 2025 DELTA Investiční společnost, a. s., IČO: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a. s. (ďalej len „DELTA IS“) bola založená zakladateľskou listinou dňa 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dňa 11. 6. 2014 rozhodnutie č. k. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 7. 2014, o udelení povolenia na činnosť Spoločnosti. Do obchodného registra bola spoločnosť zapísaná dňa 24. 7. 2014.

1.4 Depozitár

Depozitárom Fondu je Československá obchodní banka, a. s., 150 57 Praha 5, Radlická 333/150, IČO 000 01 350. Depozitár je zapísaný v zozname depozitárov podľa § 596 písm. e) v spojení s § 662 ods. 1 ZISIF.

1.5 Štatutárny orgán

Predstavenstvo, jediný člen predstavenstva	DELTA Investiční společnost, a. s., od 26. 6. 2025 IČO: 032 32 051
---	---

Pri výkone funkcie zastupuje	Peter Koždoň, MSc. MBA poverený splnomocnenec
------------------------------	--

1.6 Dozorná rada

Predseda dozornej rady	Ing. Miroslava Sedláková, od 26. 6. 2025
Člen dozornej rady	Andreya Voglová, od 22. 7. 2025
Zmeny v sledovanom období:	Ing. Ivana Brdárska, od 26. 6. do 21. 7. 2025

1.7 Investičná stratégia Podfondu

Podfond sa špecializuje predovšetkým na investície do trhu s Nehnuteľnosťami. Je založený s cieľom zhodnocovať peňažné prostriedky Akcionárov priamymi a nepriamymi investíciami najmä poskytovaním zaistených úverov a výpožičiek a účasťou v Nehnuteľnostných spoločnostiach. Prostredníctvom Nehnuteľnostných spoločností Podfond investuje primárne do rezidenčných a v minimálnej miere aj komerčných nehnuteľnostných projektov, ktoré sú však súčasťou rezidenčných projektov v rôznom stupni rozpracovanosti. Rozvíja developerské rezidenčné projekty, ktoré po dokončení primárne rozpredáva, pričom časť dokončených rezidenčných projektov si môže ponechať na ďalší prenájom, nakupuje rezidenčné Nehnuteľnosti v počiatočnej fáze výstavby a investuje aj do budúcich projektov, pri ktorých je už podpísaná minimálne Plánovacia zmluva s dotknutým mestom. Investície sú zamýšľané ako dlhodobé, a teda minimálna obdoba, po ktoré by investori mali držať Investičné akcie, je 5 až 7 rokov.

Podkladové investície tohto Podfondu nezohľadňujú kritériá EÚ pre environmentálne udržateľné hospodárske činnosti v zmysle nariadenia (EÚ) č. 2019/2088.

2 Účel zostavenia úvodnej súvahy

Táto úvodná súvaha a príloha k nej boli zostavené k dátumu vzniku Podfondu na účely konania o schválení prospektu dlhopisov pred Českou národnou bankou (ČNB) v súlade s príslušnými európskymi a národnými predpismi.

3 Podstatné účtovné metódy

Úvodná súvaha bola pripravená na základe účtovníctva vedeného v súlade so:

- zákonom o účtovníctve č. 563/1991 Zb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Zb. vydanou Ministerstvom financií,
- Českými účtovnými štandardmi pre finančné inštitúcie vydanými Ministerstvom financií,
- Medzinárodnými účtovnými štandardmi v znení prijatom Európskou úniou na účely vykazovania a oceňovania finančných nástrojov podľa vyhlášky č. 501/2002 Zb. vydanou Ministerstvom financií.

Všetky uvedené údaje sú v tisícoch Kč (tis. Kč), ak nie je uvedené inak.

Podfond nemá žiadnych zamestnancov, všetku administratívu spojenú s podnikateľskou činnosťou Podfondu vykonáva dodávateľským spôsobom investičná spoločnosť.

4 Komentár k úvodnej súvahe

Podfond k úvodnému okamihu neeviduje žiadny majetok, cudzie zdroje ani vlastný kapitál, neboli vydané žiadne investičné akcie Podfondu a neboli realizované žiadne náklady ani výnosy.

5 Ostatné informácie

K úvodnému okamihu Podfond:

- ☐ nezamestnával žiadnych zamestnancov
- ☐ neuzavrel žiadne leasingové ani iné dlhodobé záväzkové zmluvy
- ☐ nevydal žiadne záruky ani neeviduje žiadne podmienené aktíva či pasíva
- ☐ nerealizoval žiadne transakcie so spriaznenými osobami.

Zostavené dňa: 25. 5. 2026

Podpis štatutárneho zástupcu:



Peter Koždoň, MSc. MBA,
poverený splnomocnenec