

VÝROČNÍ ZPRÁVA

CCM SICAV II a.s.

za účetní období od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025

1 Základní údaje

Název Fondu	CCM SICAV II a.s.
IČO	235 95 493
Sídlo	Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
LEI Fondu	315700DQSMLJJVZ17N60
Vznik Fondu	Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b) ZISIF, dne 11. 8. 2025. Do obchodního rejstříku byl fond zapsán dne 25. 8. 2025
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885

2 Údaje o členech orgánů společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Člen představenstva den vzniku členství	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051 25. 8. 2025
při výkonu funkce zastupuje	Peter Koždoň MSc., MBA
při výkonu funkce zastupuje	Ing. Jan Kodada

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady den vzniku funkce	Upvest JV Equity s.r.o. 25. 8. 2025
při výkonu funkce zastupuje	David Mazáček
Člen dozorčí rady den vzniku členství	Lukáš Musil 25. 8. 2025

3 Náležitosti výroční zprávy

3.1 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu

CCM SICAV II a.s., Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 235 95 493, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29896 (dále „Fond“), byla zapsána do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b) ZISIF, dne 11. 8. 2025.

Hospodaření Fondu v účetním období od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025 v Příloze č. 2 této Výroční zprávy.

Hospodaření Fondu skončilo k 31. 12. 2025 účetní ztrátou ve výši -3 406 tis. Kč.

Výsledky hospodaření Fondu jsou ověřeny auditorskou společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, 186 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, číslo osvědčení 071.

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31.12.2025 aktiva v celkové výši 594 914 tis. Kč, která jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 7 650 tis. Kč, účastmi v obchodních společnostech ve výši 587 263 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 1 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Fondu k 31.12.2025 jsou ve výši 594 914 tis. Kč a jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 2 402 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 584 tis. Kč, čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií období ve výši 591 927 tis. Kč, základním kapitálem ve výši 1 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 3 406 tis. Kč.

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál Fondu dosáhl k 31. 12. 2025 hodnoty 1 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (fondový kapitál) činila k 31. 12. 2025 591 927 tis. Kč.

Výhled na rok 2026

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

3.2 Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebyl přidělen
Počet akcií k 31.12.2025	100 ks
Změny v účetním období	
Nově vydané	100 ks v objemu 1 tis. Kč
Odkoupené	

Investiční akcie A

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ1005202042
Počet akcií k 31.12.2025	1 516 336 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 516 336 ks v objemu 36 764 tis. Kč
Odkoupené	

Investiční akcie F

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ1005202000
Počet akcií k 31.12.2025	550 702 414 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	550 702 414 ks v objemu 550 702 tis. Kč
Odkoupené	

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

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádala, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

V průběhu roku 2026 došlo k eskalaci geopolitického napětí a válečného konfliktu mezi Íránem a USA, které se projevilo zejména v oblasti sankční politiky, regionální bezpečnosti a diplomatické rétoriky. Situace byla průběžně monitorována, nicméně nedošlo k událostem, které by měly přímý či významný dopad na finanční trhy v relevantních segmentech ani na hospodaření Fondu. Celkově lze konstatovat, že uvedené geopolitické faktory neměly k datu účetní závěrky materiální vliv na výkonnost ani rizikový profil portfolia.

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 za obhospodařování a administraci	140
Úplata depozitáři	218
Odměna auditora	351
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Náklady na právní služby	26
Náklady na znalecké posudky	36
Náklady na účetní a daňové poradenství	21
Ostatní správní náklady	14

Úplaty jsou hrazeny na vrub investiční činnosti Fondu.

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

Majetkem Fondu přesahující 1 % hodnoty majetku Fondu jsou pohledávky za bankami ve výši 7 650 tis. Kč a účasti v obchodních společnostech ve výši 587 263 tis. Kč.

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

Neexistují žádné takové spory.

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

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

3.9 Údaje o odměňování

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

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
CCM SICAV II a.s.	73 765 Kč	0 Kč	36	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
CCM SICAV II a.s.	11 843 Kč	5	61 922 Kč	31

3.10 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva Fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým

obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu může při obhospodařování Fondu využít pákového efektu. Míra využití pákového efektu byla po celé období v souladu se statutem stanoveným limitem.

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

Jméno a příjmení	Mgr. Tomáš Balún
Další identifikační údaje	17. 12. 1986 bytem: Rubešova 636/6, 120 00 Praha
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	od 25. 8. 2025

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 akvizičních 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 akviziční procesy. Od února 2025 působí jako investiční ředitel ve společnosti DELTA investiční společnost, a.s.

3.12 Identifikační údaje depozitáře Fondu a fondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název	Komerční banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře	celé účetní období

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

3.14 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

3.15 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3.16 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.

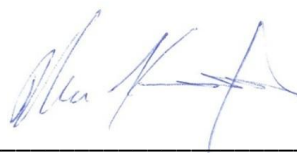
4 Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích

V Praze, dne 30. 4. 2026



CCM SICAV II a.s.
DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSC. MBA, pověřený zmocněnec



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře fondu CCM SICAV II a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu CCM SICAV II a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za období končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období končící 31. prosincem 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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 statutární orgán Fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální)



nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lukáš Svoboda je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu CCM SICAV II a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého audítora.

V Praze dne 30. dubna 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Lukáš Svoboda
Director
Evidenční číslo 2516

CCM SICAV II a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025

Rozvaha

za účetní období končící 31.12.2025

AKTIVA tis. Kč	31.12.2025		
	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem Fond
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7 649	1	7 650
v tom: a) splatné na požádání	7 649	1	7 650
Účasti s rozhodujícím vlivem	587 263	0	587 263
Náklady a příjmy příštích období	1	0	1
AKTIVA celkem	594 913	1	594 914

PASIVA tis. Kč	31.12.2025		
	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem Fond
Ostatní pasiva	2 402	0	2 402
Výnosy a výdaje příštích období	584	0	584
Cizí zdroje (bez Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	2 986	0	2 986
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií bez změny za dané období	595 333	0	595 333
z toho			
: obdoba kapitálových fondů	587 466	0	587 466
obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	7 867	0	7 867
obdoba nerozdělených zisků a ztrát z předchozích období	0	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	-3 406	0	-3 406
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	591 927	0	591 927
Základní kapitál	0	1	1
z toho			
: splacený základní kapitál	0	1	1
Vlastní kapitál	0	1	1
PASIVA celkem	594 913	1	594 914

Výkaz zisku a ztráty

za účetní období od 1. 8. 2025 - 31.12.2025

tis. Kč	1.8.2025 - 31.12.2025		
	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem Fond
Výnosy z úroků a podobné výnosy	373	0	373
Náklady na poplatky a provize	45	0	45
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-1 960	0	-1 960
Správní náklady	1 774	0	1 774
v tom: b) ostatní správní náklady	1 774	0	1 774
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-3 406	0	-3 406
Daň z příjmů	0	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-3 406	0	-3 406

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za účetní období končící 31.12.2025

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 1.8.2025	0	0	0	0	0
Změny za účetní období	1	0	0	0	1
Zůstatek k 31.12.2025	1	0	0	0	1

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

za účetní období končící 31.12.2025

tis. Kč	Obdoba kapitálových fondů	Obdoba oceňovacích rozdílů	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 1.8.2025	0	0	0	0
Emise akcií	587 393	0	0	587 393
Kurzové a oceňovací rozdíly	73	7 867	0	7 940
Zisk/Ztráta za účetní období	0	0	-3 406	-3 406
Zůstatek k 31.12.2025	587 466	7 867	-3 406	591 927

Podrozdvahové položky

za účetní období končící 31.12.2025

tis. Kč	31.12.2025
Hodnoty předané k obhospodařování	594 914

CCM SICAV II a.s.

Příloha účetní závěrky

za účetní období od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025

Obsah

1	Obecné informace	3
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	4
3	Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky	5
4	Zásady a postupy oceňování	13
5	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a podrozvahových položkách	15
6	Výnosy dle geografického členění.....	20
7	Informace o řízení rizik	20
8	Vyhodnocení hierarchie reálných hodnot.....	25
9	Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů.....	25
10	Vztahy se spřízněnými osobami.....	27
11	Významné události po datu účetní závěrky	27

1 Obecné informace

CCM SICAV II a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“). Fond byl dne 11. 8. 2025 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

1.1 Sídlo Investičního Fondu

Opletalova 1626/36, Nové Město
110 00 Praha 1
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 Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 25. 8. 2025 DELTA investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051.

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

1.4 Depozitář

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, IČ 453 17 054, který má v souladu se statutem Fondu a depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

1.5 Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 10 Kč.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

1.6 Statutární orgán

Představenstvo,
jediný člen představenstva

DELTA Investiční společnost, a.s. (od 25. 8. 2025)
IČ: 032 32 051

Při výkonu funkce zastupuje

Peter Koždoň, MSc. MBA (od 25. 8. 2025)
pověřený zmocněnec

Při výkonu funkce zastupuje Ing. Jan Kodada (od 25. 8. 2025)
pověřený zmocněnec

1.7 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Upvest JV Equity s.r.o. (od 25. 8. 2025)

Při výkonu funkce zastupuje David Mazáček (od 25. 8. 2025)
pověřený zmocněnec

Člen dozorčí rady Lukáš Musil (od 25. 8. 2025)

1.8 Investiční strategie Fondu

Fond je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků Akcionářů přímými a nepřímými investicemi zejména do účasti v obchodní společnosti CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o., IČ: 19842406; se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 392594 (dále jen „CCM“). Struktura transakce je nastavena tak, že Fond koupí a nabude od společnosti Rodamco Czech B.V., se sídlem 1181GE Amstelveen, Rembrandtweg 41, Nizozemsko, Registrační číslo: 24278524 (dále jen „URW“) příslušný podíl na CCM skrze společnost CCM HoldCo s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 17403154 (dále jen „CCM HoldCo“). Strategie a zaměření popsané výše v čl. 2.1.1 je zamýšlena jako hlavní investiční strategie. Fond však, v případě, že Obhospodařovatel vyhledá jinou vhodnou investici, může provést i investici, která popsanou hlavní investiční strategii nereflektuje – vždy však do aktiv, která přímo či nepřímo souvisí s hlavní investiční strategií při respektování stanovených investičních limitů a rizikového profilu Fondu a se zohledněním plánovaného investičního horizontu. Doplnkově může být investováno zejména do Likvidního majetku.

Fond není zajištěným investičním fondem. Návratnost investice do Fondu ani její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny. V souvislosti s činností Fondu nebudou Investorům za účelem jejich ochrany poskytovány žádné záruky ze strany třetích osob.

Investice do Fondu je určena pouze pro Kvalifikované investory (včetně zákazníků, kteří nejsou profesionálními zákazníky podle § 2 ZPKT), kteří jsou ochotni podstoupit vyšší míru rizika tak, aby dosáhli ve střednědobém až dlouhodobém horizontu odpovídajícího zhodnocení investovaných prostředků. Doporučený investiční horizont, tedy minimální doba, po kterou by investoři měli držet Investiční akcie, je 7 let. Investor by měl být dále schopný akceptovat:

- a) omezenou likviditu Fondu;
- b) větší změny hodnoty jmění ve Fondu v čase a, zejména v případě nedodržení doporučeného investičního horizontu, riziko vysoké kapitálové ztráty.

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 Sb. 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. První účetní období je od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025.

Srovnatelné účetní období v prvním roce Fondu neexistuje.

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.

Fond sestavuje *Přehled o změnách vlastního kapitálu* tak jak je definovaný ve vyhlášce č. 501/2002. Jelikož Fond zároveň vydává investiční akcie (pro více informací ke klasifikaci vydaných investičních akcií viz kapitola 3.7), sestavuje Fond, z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví, jako součást účetní závěrky také *Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií*. Ačkoliv vyhláška č. 501/2002 nepožaduje sestavení tohoto výkazu, tento výkaz může poskytnout uživatelům účetní závěrky relevantní a užitečné informace ohledně pohybů v rámci čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií během účetního období.

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 držena 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 držena 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 prodejích 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 prodejích v minulosti v kontextu důvodů pro tyto prodeje a podmínek, které existovaly v dané době, v porovnání s podmínkami současnými.

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

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

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

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

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

Jiné obchodní modely

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

Portfolio finančních aktiv, které je řízeno a jehož výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani za účelem prodeje finančních aktiv. Účetní jednotka je zaměřena primárně na informace o reálné hodnotě a používá tyto informace pro posouzení výkonnosti aktiv a za účelem rozhodování. Navíc portfolio finančních aktiv, která splňují definici aktiv určených k obchodování, není drženo ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani jak za účelem inkasa smluvních peněžních toků, tak prodeje finančních aktiv. U takových portfolií je inkaso smluvních peněžních toků z hlediska dosahování cíle obchodního modelu pouze vedlejší. V důsledku toho musí být taková portfolia finančních aktiv oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Účetní jednotka vyhodnocuje, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel fondu provádí rozhodnutí na základě reálných hodnot aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 přijaté 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 Hierarchie reálných hodnot

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odrážejí 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.

3.2.4.1 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, kótované 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.

3.2.4.2 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 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 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.

3.5 Daň z příjmu a odložená daň

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.6 Vydané akcie Fondu

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

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroj s prodejní opcí je takový finanční nástroj, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umořit 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 umořit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínek, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd.

Vydané investiční akcie Fondu 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 odchyľuje 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.

3.7 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“.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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. Tato hodnota aproximuje reálnou hodnotu.

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

V běžném období došlo ke změně způsobu oceňování pohledávek za nebankovními subjekty. 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.

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. Tento postup u krátkodobých pohledávek aproximuje reálnou hodnotu.

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.

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

5.1 Finanční nástroje v rozvaze

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

k 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
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	7 650	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	587 263	0	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	1	0
Celkem finanční aktiva	0	0	587 263	7 651	0

Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	0	2 402
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	584
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	591 927
Celkem finanční pasiva	0	0	0	0	594 913

5.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	k 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Zůstatky na běžných účtech	7 649	1	7 650
Celkem	7 649	1	7 650

K 31. 12. 2025 Fond eviduje konečný zůstatek na běžném účtu vztahující se k investiční části jmění Fondu ve výši 7 649 tis. Kč a zůstatek vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu ve výši 1 tis. Kč.

5.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	k 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Účasti s rozhodujícím vlivem	587 263	0	587 263
Celkem	587 263	0	587 263

Fond má obchodní podíly v následující společnosti:

k 31. 12. 2025:

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu	Požizovací cena	Vklady mimo ZK společnosti	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
CCM HoldCo s.r.o.	174 03 154	25. 11. 2025	5091/ 25091	1 500 tis. Kč	577 896 tis. Kč	7 867 tis. Kč	587 263 tis. Kč

Obchodní podíly byly oceněny k rozvahovému dni na základě externích odborných stanovisek.

5.4 Náklady a příjmy příštích období

Tis. Kč	k 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	Celkem
Náklady příštích období	1	0	1
Celkem	1	0	1

Fond eviduje náklady příštích období ve výši 1 tis. Kč.

5.5 Ostatní pasiva

tis. Kč	k 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Závazky z obchodního styku	1 027	0	1 027
Dohadné položky pasivní	1 375	0	1 375
Celkem	2 402	0	2 402

Ostatní pasiva zahrnují závazky z obchodního styku ve výši 1 027 tis. Kč a dohadné položky pasivní ve výši 1 375 tis. Kč. Dohadné položky pasivní se skládají z dohadu na odborné poradenství ve výši 968 tis. Kč, dohadu na audit ve výši 351 tis. Kč, dohadu na znalecké posudky ve výši 36 tis. Kč a dohadu na zpracování účetní závěrky ve výši 20 tis. Kč.

5.6 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Tis. Kč	k 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Obdoba kapitálových fondů	587 466	0	587 466
Obdoba oceňovacích rozdílů z majetku a závazků	7 867	0	7 867
Obdoba nerozdělených zisků a ztrát z předchozích období	0	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií bez změny za dané období	595 333	0	595 333
Zisk nebo ztráta za účetní období	-3 406	0	-3 406
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	591 927	0	591 927

Fond k datu účetní závěrky eviduje Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií ve výši 591 927 tis. Kč.

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

Základem pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše fondového kapitálu Fondu, který představuje položka „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem“. 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.

Hodnota investiční akcie se počítá jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Do konce 12. měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k zahájení vydávání Investičních akcií, se Investiční akcie upisují za emisní kurs ve výši 1,- Kč / 1 EUR dle měny příslušné Třídy za jednu Investiční akcii.

5.7 Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 587 466 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu. Počet kusů jednotlivých tříd investičních akcií je uveden ve Výroční zprávě v kapitole 3.2 Údaje o cenných papírech Fondu.

5.8 Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2025	7 867	0	7 867

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

5.9 Obdoba nerozdělených zisků a ztrát z předchozích období

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky a ztráty z předchozích období a zisky/ztráty náležících investiční části jmění Fondu.

Fond ve svém prvním účetním období neeviduje nerozdělené zisky a ztráty z předchozích období.

5.10 Základní kapitál

K 31. 12. 2025 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 tis. Kč. Základní kapitál je splacen ve výši 100 % a je tvořen 100 ks zakladatelskými akciemi na jméno v zaknihované podobě. Jedná se o položku vztahující se k Neinvestiční části Fondu. Všechny 100 ks zakladatelských akcií vlastní společnost RSJ Invest s.r.o.

5.11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	1. 8. 2025 - 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	Celkem
Úroky z termínovaných vkladů	373	0	373
Celkem	373	0	373

Fond eviduje výnosy z termínovaných vkladů ve výši 373 tis. Kč.

5.12 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1. 8. 2025 - 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Náklady na poplatky a provize	11	0	11
Bankovní poplatky	6	0	6
Odměna za úpisy	28	0	28
Celkem	45	0	45

Fond eviduje náklady na poplatky a provize ve výši 11 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 6 tis. Kč a odměnu za úpisy investičních akcií ve výši 28 tis. Kč.

5.13 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1. 8. 2025 - 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Výnosy z kurzových rozdílů na BÚ	55	0	55
Výnosy z ostatních kurzových rozdílů	119	0	119
Náklady z kurzových rozdílů na BÚ	-94	0	-94
Náklady z ostatních kurzových rozdílů	-2 040	0	-2 040
Celkem	-1 960	0	-1 960

Fond eviduje výnosy z kurzových rozdílů na bankovních účtech ve výši 55 tis. Kč, výnosy z ostatních kurzových rozdílů ve výši 119 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů na bankovních účtech ve výši 94 tis. Kč a náklady z ostatních kurzových rozdílů ve výši 2 040 tis. Kč.

5.14 Správní náklady

tis. Kč	1. 8. 2025 - 31. 12. 2025		
	investiční	neinvestiční	celkem
Náklady na audit	351	0	351
Náklady na administraci a obhospodařování	140	0	140
Náklady na depozitáře	218	0	218
Náklady na účetní a daňové poradenství	21	0	21
Náklady na právní služby	26	0	26
Náklady na znalecké posudky	36	0	36
Náklady na odborné poradenství	968	0	968
Ostatní správní náklady	14	0	14
Celkem	1 774	0	1 774

Ostatní správní náklady jsou tvořeny náklady souvisejícími se založením fondu ve výši 8 tis. Kč a náklady na sídlo ve výši 6 tis. Kč.

5.15 Daň z příjmu

tis. Kč	1. 8. 2025 - 31. 12. 2025
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-3 406
Odečitatelné položky (snižující ZD)	0
Příčitatelné položky (zvyšující ZD)	0
Základ daně	-3 406
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-3 406
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

5.16 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.

5.17 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	k 31. 12. 2025
Aktiva	594 914
Celkem	594 914

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 Výnosy dle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

1. 8. 2025 - 31. 12. 2025 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	373	0	0	0	0
Výnosy z kurzových rozdílů	174	0	0	0	0
Celkem	547	0	0	0	0

7 Informace o řízení rizik

7.1 Řízení rizik

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

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 300 % NAV Fondu.

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:

(tis. Kč) Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty (CZK)	kreditní	Komerční banka, a.s.	1	0,00 %
Běžné účty (CZK)	kreditní	Komerční banka, a.s.	1	0,00 %
Běžné účty (CZK)	kreditní	Komerční banka, a.s.	3 903	0,66 %
Běžné účty (EUR)	kreditní, měnové	Komerční banka, a.s.	3 746	0,63 %
Běžné účty (EUR)	kreditní, měnové	Komerční banka, a.s.	0	0,00 %
Běžné účty			7 650	1,29 %
Účasti s podstatným vlivem	tržní	CCM HoldCo s.r.o. (OP 20,29 %)	587 262	98,71 %
Účasti s podstatným vlivem			587 262	98,71 %
Náklady a příjmy PO	kreditní	N/A	1	0,00 %
Celkový součet k 31. 12. 2025			594 914	100,00 %

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 Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

7.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

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 Fondu riziku: nízký), 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 2 let;

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	7 650	7 650
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	587 262	587 262
Náklady a příjmy PO	-	1	-	-	-	1 230
Celkem k 31. 12. 2025	-	1	-	-	594 912	594 914

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	2 402	-	-	-	-	2 402
Výnosy a výdaje příštích období	584	-	-	-	-	584
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	-	-	-	591 927	591 927
Celkem k 31. 12. 2025	2 987	-	-	-	591 927	594 914

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

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

tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Propad tržní hodnoty společnosti	-	10 %	25 %	50 %
CCM HoldCo s.r.o. (OP 20,29 %)	587 262	528 536	440 447	293 631
Celkem k 31. 12. 2025	587 262	528 536	440 447	293 631

Hodnota majetkové účasti byla stanovena externí ekonomickou studií vyhotovenou znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. k 31. 12. 2025. Společnost DELTA IS provedla interní přezkum ocenění, který neshledal závažné nesrovnalosti.

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

Fond má většinu aktiv i pasiv denominovanou v EUR, účetnictví je však vedeno v českých korunách. Z tohoto důvodu je fond vystaven zejména translačnímu měnovému riziku, které nebylo ve sledovaném období zajišťováno.

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	3 904	3 746	-	7 650
Účasti s podstatným vlivem	-	587 262	-	587 262
Náklady a příjmy příštích období	1	-	-	1
Celkem k 31. 12. 2025	3 905	591 008	-	594 914

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	2 402	-	-	2 402
Výnosy a výdaje příštích období	584	-	-	584
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv	-	591 927	-	591 927
Celkem Pasiva k 31. 12. 2025	2 986	591 927	-	594 914
GAP	919	-919	-	0

- d) **úrokové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký). 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.

Aktiva tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami					7 650	7 650
Účasti s podstatným vlivem					587 262	587 262
Náklady a příjmy příštích období					1	1
Celkem k 31. 12. 2025					594 914	594 914

Pasiva tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva					2 402	2 402
Výnosy a výdaje příštích období					584	584
Vlastní kapitál/ čistá hodnota aktiv					591 927	591 927
Celkem k 31. 12. 2025					594 914	594 914

- e) **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 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 společností 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 v roce 2024 dále zavedla model úvěrového scoringu, který vyhodnocuje poskytované úvěry z celé řady parametrů, čímž stanovuje jejich celkovou rizikovost. 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 splacení úvěru. Celková rizikovost 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.

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 4.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	-	-	-	7 650	587 262	594 914
Po splatnosti	-	-	-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2025	-	-	-	7 650	587 262	594 914

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 Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

k 31. 12. 2025 tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	7 650	0	7 650
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	587 263	587 263
Náklady a příjmy příštích období	0	1	0	1
Celkem k 31. prosinci 2025	0	7 651	587 263	594 914
Závazky				
Ostatní pasiva	0	2 402	0	2 402
Výnosy a výdaje příštích období	0	584	0	584
Celkem k 31. prosinci 2025	0	2 986	0	2 986

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.

9 Vstupní veličiny a techniky oceňování finančních nástrojů

Následující tabulka znázorňuje citlivostní analýzu vlivu změny hodnoty pozemků a staveb ve vlastnictví CENTRUM ČERNÝ MOST (dále ČČM) na ocenění společnosti CCM HoldCo s.r.o.

Změna hodnoty pozemků a staveb ve vlastnictví ČČM	-7 %	-3,5 %	beze změny	+3,5 %	+7 %
Pozemky a stavby ČČM (tis. Kč)	15 996 066	16 598 069	17 200 071	17 802 074	18 404 076
Ocenění 20,29% podílu v CCM HoldCo s.r.o. (tis. Kč)	539 309	563 286	587 263	611 234	635 211

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	7 650	Nominální hodnota jako aproximace reálné hodnoty	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	587 263	Metoda individuálního ocenění majetku a závazků společnosti	finanční výkazy, tržní data
Náklady a příjmy příštích období	1	Nominální hodnota jako aproximace reálné hodnoty	-
Závazky			
Ostatní pasiva	2 402	Nominální hodnota jako aproximace reálné hodnoty	-
Výnosy a výdaje příštích období	584	Nominální hodnota jako aproximace reálné hodnoty	-

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.10.2024	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přeceně ní do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2025
Aktiva										
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	7 867	579 396	0	0	0	0	0	587 263

10 Vztahy se spřízněnými osobami

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

10.1 Přehled transakcí se spřízněnými osobami

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

10.1.1 Aktiva

		v tis. Kč
Protistrana	Povaha transakce	Hodnota
upvest s.r.o.	Transakční náklady související s obchodním podílem	1 253

Výše uvedené transakce související s obchodním podílem v CCM HoldCo s.r.o. byly kapitalizovány do pořizovací ceny podílu.

10.1.2 Pasiva

		v tis. Kč
Protistrana	Povaha transakce	Hodnota
DELTA Investiční společnost, a.s.	Administrace a obhospodařování	35
DELTA Investiční společnost, a.s.	Odborné poradenství	968
DELTA Investiční společnost, a.s.	Odměna za úpisy	17

Odborné poradenství je vykonáváno společností RSJ Investments investiční společnost a.s. Tento náklad je na Fond přefakturován prostřednictvím společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

10.1.3 Náklady

		v tis. Kč
Protistrana	Povaha transakce	Hodnota
RSJ Invest s.r.o.	Služby spojené se založením fondu	360
DELTA Investiční společnost, a.s.	Administrace a obhospodařování	140
DELTA Investiční společnost, a.s.	Odborné poradenství	968
DELTA Investiční společnost, a.s.	Odměna za úpisy	28

Odborné poradenství je vykonáváno společností RSJ Investments investiční společnost a.s. Tento náklad je na Fond přefakturován prostřednictvím společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

11 Významné události po datu účetní závěrky

Dnem 31. 3. 2026 skončilo členství Ing. Jana Ošťádala, LL.M. v představenstvu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s.

V průběhu roku 2026 došlo k eskalaci geopolitického napětí a válečného konfliktu mezi Íránem a USA, které se projevilo zejména v oblasti sankční politiky, regionální bezpečnosti a diplomatické rétoriky. Situace byla průběžně monitorována, nicméně nedošlo k událostem, které by měly přímý či významný dopad na finanční trhy v relevantních segmentech ani na hospodaření Fondu. Celkově lze konstatovat, že uvedené geopolitické faktory neměly k datu účetní závěrky materiální vliv na výkonnost ani rizikový profil portfolia.

Sestaveno dne: 30. 4. 2026

Podpis statutárního zástupce:



CCM SICAV II a.s.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

CCM SICAV II a.s.

za rok končící 31. prosince 2025

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **CCM SICAV II a.s.**, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22107681, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29896 (dále „**Ovládaná osoba**“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 25. 8. 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:

Obchodní společnost RSJ Invest s.r.o., IČ 19510136, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00, Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. Zn. C 387692 (dále také „**Společnost**“), akcionář a držitel 100 % zakladatelských akcií Ovládané osoby.

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

Pan Libor Winkler Ing. CSc., bytem V zálesí 761/5, Hlubočepy, 154 00 Praha 5, dat. nar. 18. září 1960 prostřednictvím podílu 57 % na hlasovacích právech společnosti RSJ Invest s.r.o. uvedené v čl. 1.1 této zprávy o vztazích.

1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Osoby ovládané Liborem Winklerem, akcionářem s podílem na hlasovacích právech nebo základním kapitálu obchodních společnostech:

IČ	Název	Velikost podílu	Doplňující/změnový údaj
05244757	A 944 s.r.o.	44 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
28181123	AKMIT s.r.o.	90 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
25604244	ALEGRO-INVEST, a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.,

			prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06041809	AllOrganic s.r.o.	48,25 %	na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
04486277	Argo Alpha s.r.o.	44 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
01824287	Archer Development s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
04752791	Artebiz, s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na Pro arte, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
21218587	Aspik IS s.r.o.	72,6 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
28223268	ASSET CENTER a.s.	90 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
29022568	Back swing s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100%

			podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06698474	Beach Resorts Investment Limited	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
HRB 136605	BESS Königsee, Gmb	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ PE SICAV a.s., prostřednictvím 50 % podílu na RSJ SF Czech Republic s.r.o. a prostřednictvím 100 % podílu na RSJ SF Germany GmbH
03542882	Biofarma Olešná s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
28984552	BLOOMING s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
17403154	CCM HoldCo s.r.o.	79,7 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100 % podílu na CCM SICAV a.s.
22107681	CCM SICAV a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o.,
23595493	CCM SICAV II a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o.,
14287714	CCM Warehouse s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o.,
09420312	CEDR Energo s.r.o.	90 %	Na základním kapitálu

	CEDR Energo sp. z o. o.	100 %	Prostřednictvím 90 % podílu na CEDR Energo s.r.o.
28192460	Centrum Pivovar a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
27892051	Cínovecká deponie, a.s.	51 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
14085771	Červená Liška Gallery s.r.o.	33,33 %	Na základním kapitálu
09849203	DAP IT s.r.o.	51 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
03834662	Děčínský pivovar s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na HZY Czech s.r.o.
45315850	Dobrá Vinice, a.s.	80 %	Prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o., prostřednictvím 70% podílu na vinitor s.r.o.
27177718	DOX PRAGUE, a. s.	38 %	Na základním kapitálu
6131589918	EC Lubaň Grupa Cedr Energo sp. z o.o.	100 %	Prostřednictvím 90% podílu na CEDR Energo s.r.o.
8442367948	EC Sejny Grupa Cedr Energo sp. z o.o.	100 %	Prostřednictvím 90% podílu na CEDR Energo s.r.o.

26428504	EL NIÑO BEVERAGES	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06788840	ELVITECH s.r.o.	75 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na Archer Development s.r.o. a 100 % na RSPV Eighteen s.r.o.
06905056	Energypop s.r.o.	70 %	Na základním kapitálu
02232111	FACTORINVEST s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu
09008632	FINEP Ruzyně bytová k.s.	49 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
04907477	FK Biofarma, s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
27907899	Flams a.s.	85 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
05590698	František Král, organic s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.,

			prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
38207708	Green Heat Bilopillya	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 80% podílu na Green Heat s.r.o.
07083866	Green Heat s.r.o.	80 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
08797323	GVW s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu
14106957	HEM Broumov s.r.o.	40 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
02489139	Hopsárium Děčín s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na HZY Czech s.r.o.
29133921	HZY Czech, s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06328504	Industrial Center CR 3 s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100%

			podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
08319391	Industrial Center CR 7 s.r.o. v likvidaci	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
28488938	Industrial Kladno 2 s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
11981334	JRD 2 s.r.o.	85 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
09709991	JRD Kappa s.r.o.	85 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
07215924	JRD Zeta s.r.o.	85 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
27586723	K1 Investment s.r.o.	44 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.

3364335-2	Kallion Aurinko Oy	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 50 % podílu na RSJ SF Czech Republic s.r.o.
23177829	Kreema Consulting s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o., prostřednictvím 50% podílu na merkatos s.r.l. a prostřednictvím 40% podílu na Kreema s.r.o.
10944117	Kreema s.r.o.	40 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o. a 50% podílu na merkatos s.r.o.
03623521	LP techworld CZ, s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím SMART TRADING COMPANY s.r.o. ovládané prostřednictvím podílu 100 % na základním kapitálu spol. FACTORINVEST s.r.o., ovládané Liborem Winklerem prostřednictvím 50 % na základním kapitálu
17201624	Lyka Care s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 51 % podíl na Lyka management s.r.o.
17201080	Lyka management s.r.o.	51 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.,

			prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
21042535	merkatos development s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o. a 50% podílu na merkatos s.r.o.
08273171	merkatos.cz s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
04658639	Metronome Production s.r.o.	60 %	Na základním kapitálu
55829023	Mlynárka area s.r.o.	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
55834736	Mlynárka Land Development s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na Mlynárka area s.r.o.
51084520	Nuppu Housing s. r. o.	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
09414681	NZF 1 s.r.o.	51 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
04257111	Pillow pojišťovna, a.s.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím Simply Fair Insurance a.s.

			ovládané prostřednictvím podílu 67,90% spol. RSJ PE SICAV a.s., ovládané prostřednictvím pozice RSJ Investments investiční společnost a.s. ovládané Liborem Winklerem prostřednictvím 57 % na základním kapitálu spol. RSJ invest s.r.o., společníkem s podílem 100 % na základním kapitálu v kapitálu RSJ Investments investiční společnost a.s.
02494361	Pivovarská restaurace CPD s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na HZY Czech s.r.o.
08036331	Poplarius s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu
51813858	Pradiareň 1900 s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
04436733	Prime Clock s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
24247464	Pro arte, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100 %	
08039585	Pro arte I, s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na Pro arte, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

01461184	PXW Czech, a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
	Red Thirteen k.s.	49,50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
17202426	Resilient Heat s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu
29014069	Retail Shops CPD s.r.o. v likvidaci	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na HZY Czech s.r.o.
19510136	RSJ Invest s.r.o.	57 %	Na základním kapitálu
05357225	RSJ Investments investiční společnost a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o.
24704415	RSJ Investments SICAV a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.
24736287	RSJ Land I s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
04277201	RSJ Land II s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.

09238859	RSJ PE SICAV a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.
07970358	RSJ Prop SICAV a.s.	100 %	Prostřednictvím pozice statutárního orgánu RSJ Asset Management investiční společnost a.s.
17149509	RSJ Asset Management investiční společnost a.s.	100 %	Na hlasovacích právech prostřednictvím RSJ s.r.o.
06324720	RSJ s.r.o.		Prostřednictvím pozice jednatele
00884855	RSJ Securities a.s.	100 %	Na hlasovacích právech prostřednictvím RSJ s.r.o.
01825259	RSJ Services s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o.,
23117907	RSJ SF Czech Republic s.r.o.	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ PE SICAV a.s.
DEF1103R.HRB274076B	RSJ SF Germany GmbH	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ PE SICAV a.s. a prostřednictvím 50 % podílu na RSJ SF Czech Republic s.r.o.
21218773	RSPV Eighteen s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na Archer Development s.r.o.
17203171	RSPV Fifteen s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s.,

			prostřednictvím 100% podílu na RSJ PE SICAV a.s.
06628079	RSPV Five s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s. jednající na účet RSJ R30 uzavřený podílový fond
06538967	RSPV Four s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
08036047	RSPV Nine s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06538746	RSPV One s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
08035296	RSPV Seven s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
22077090	RSPV Twenty s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o.
23456043	RSPV Twenty-eight s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.

23455772	RSPV Twenty-five s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.
23117958	RSPV Twenty-four s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.
22077120	RSPV Twenty-one s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.
23455942	RSPV Twenty-seven s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.
23455853	RSPV Twenty-six s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 57 % podílu na RSJ Invest s.r.o. a 100 % podílu na RSJ Services s.r.o.
27569462	SANAKA Industry, a.s.	51 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
02018209	Sancela s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
27758648	SEMIRA, a.s.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100 % podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding Alfa

			s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na YIT KALEVALA s.r.o.
08020400	Simply Fair Insurance a.s.	67,90 %	Na hlasovacích právech prostřednictvím RSJ PE SICAV a.s., ovládané prostřednictvím pozice statutárního orgánu RSJ Investments investiční společnost a.s. ovládané Liborem Winklerem prostřednictvím 57 % na základním kapitálu spol. RSJ invest s.r.o., společníkem s podílem 100 % na základním kapitálu v kapitálu RSJ Investments investiční společnost a.s.
26843480	Smart painting s.r.o.	100 %	Na základní, kapitálu prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu spol. FACTORINVEST s.r.o.
25894242	SMART TRADING COMPANY s.r.o.	100 %	Na základní, kapitálu prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu spol. FACTORINVEST s.r.o.
25065581	SUPI Energy s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s. a prostřednictvím 100 % podílu na HZY Czech s.r.o.
22474978	Throne Biotechnologies CZ s.r.o.	46 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
23117931	TriCoGen s.r.o.	42,50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.

27922081	U Pilotů a. s.	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
306646657	UAB „Naujaskis skansenas 5“	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na UAB „Yr holdingas LT“
307026431	UAB „Naujaskis skansenas 6“	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na UAB „Yr holdingas LT“
306638735	UAB „Yr holdingas LT“	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
06150501	Unique Hotel Services s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 100% podílu na Beach Resorts Investments Limited
49616285	VICOM spol. s r.o.	75 %	Na základním kapitálu prostřednictvím podílu

			100% podílu na WFF OFFICE s.r.o. a 50% podílu vinisto s.r.o. na základním kapitálu
08746893	vinisto s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
21042543	vinisto services s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o., 50% podílu na vinisto s.r.o.
02860121	Vinitor s.r.o.	70 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o.
01770837	Vinograf, s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu
05137039	WFF OFFICE s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu
L13662008	White Sands Beach Resort Limited	99,99 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 100% podílu na Beach Resorts Investments Limited
03091384	WILOMENNA Vinařství Pod Chlumem s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím 100% podílu na WFF OFFICE s.r.o., prostřednictvím 70% podílu na Vinitor s.r.o.
14103281	XcelAI Services s.r.o.		Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 100% podílu na Sancela s.r.o.
14020823	YIT Hostivař s.r.o.		Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100%

			podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding s.r.o.
21886504	YIT KALEVALA s.r.o.	100 %	Na základním kapitálu prostřednictvím YR Holding Alfa s.r.o.
50203571771	YIT Mārpagalmi 2, SIA	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding Latvia SIA
40203699855	YIT Mārpagalmi 3, SIA	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding Latvia SIA
50877101	YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o. (SVK)	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na Nuppu Housing s.r.o.
54013283	YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o. (SVK)	50%	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na Nuppu Housing s.r.o.

19373937	YIT Tornio s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding s.r.o.
22077057	YIT TOIVO Roztyly s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na YR Holding s.r.o.
52967051	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na ZWIRN area s.r.o.
53728351	YIT ZWIRN 3 s. r. o. (SVK)	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s., prostřednictvím 50% podílu na ZWIRN area s.r.o.
54575613	YIT ZWIRN OFFICE s. r. o. (SVK)	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.

10767681	YR Holding Alfa s.r.o.	50 %	Na základním kapitálu prostřednictvím RSJ Investments SICAV a.s.
40203566938	YR Holding Latvia SIA	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
306638735	YR holdingas LT	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
64829545	Zemědělská společnost Mlázovice s.r.o.	100 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.
51811391	ZWIRN area s.r.o.	50 %	Prostřednictvím 57% podílu na RSJ Invest s.r.o., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments investiční společnost a.s., prostřednictvím 100% podílu na RSJ Investments SICAV a.s.

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

Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

V Rozhodném období nebyly uzavřeny relevantní smlouvy.

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 27. 3. 2026



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