



# Výroční zpráva fondu

Česká pole 2016 otevřený podílový fond  
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Finanční přehled .....	7
c) Přehled portfolia .....	8
d) Přehled výsledků Fondu.....	8
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	9
f) Zdroje kapitálu .....	9
g) Vývoj hodnoty podílového listu v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	10
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	11
3. Textová část Výroční zprávy .....	14
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	14
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	14
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	16
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních podílových listů (§ 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	16
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	16
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) 16	
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	16
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	17
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	17
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	17
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	17
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) 17	
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní	



období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	18
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	18
o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	18
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	18
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	19
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	19
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	20
5. Přílohy .....	21
6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8. Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	



## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	Podílový fond s názvem „Česká pole 2016 otevřený podílový fond“, NID: 75160099, se sídlem Hvězdova 1716/2b Praha 140 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, ve výkazu zisku a ztráty je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Česká pole 2016 otevřený podílový fond
Sídlo	Hvězdova 1716/2b Praha 140 00
NID	75160099
Vznik Fondu	6. 2. 2017
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. b) ZISIF v právní formě podílového fondu
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Administrátor	AVANT IS

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 59 305 051 Kč (k poslednímu dni Účetního období)

## b) Údaje o cenných papírech

## Výkonnostní Podílové listy CZK („VPLC“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	1,- Kč
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet podílových listů ke konci Účetního období	9.660.160 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	3 021 918 ks v objemu 16 666 tis. Kč



## Prioritní Podílové listy EUR („PPLE“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	1,- EUR
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet podílových listů ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	58 626 276 ks v objemu 1 434 292 tis. Kč
Odkoupené	58 626 276 ks v objemu 1 441 620 tis. Kč



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je střednědobé a dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků podílů prostřednictvím přímých a nepřímých investic do zemědělské půdy v České republice a Slovenské republice, do zajištěných i nezajištěných pohledávek z poskytnutých úvěrů anebo zápůjček, do pohledávek nabytých postoupením, do doplňkových aktiv tvořených účastmi na obchodních společnostech a nástroji kapitálových a peněžních trhů. Fond využívá pro naplnění investičního cíle jednak relativní podhodnocení ceny zemědělské půdy v České republice vůči okolním zemím a dosahuje tak kapitálového výnosu z rozdílu mezi nákupní a prodejní cenou zemědělské půdy. Dalšími zdroji zhodnocení Majetku Fondu jsou výnosy z poskytnutých úvěrů anebo zápůjček. Doplňkovými zdroji zhodnocení Majetku Fondu jsou výnosy z pronájmu zemědělské půdy subjektům, jejichž předmětem činnosti je rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti (CZ-NACE 01). Investiční společnost může na účet Fondu přijmout úvěr nebo zápůjčku, je oprávněna za podmínky zachování pravidel pro poskytování a přijímání úvěrů a půjček dle Statutu vydávat na účet Fondu dluhopisy, toho Fond v Účetním období plně využil.

### b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	146 340
Krátkodobá aktiva	337 525
<b>Aktiva celkem</b>	<b>483 865</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	59 305
Dlouhodobé závazky	424 227
Krátkodobé závazky	333
<b>Pasiva celkem</b>	<b>483 865</b>



## c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	444 131	483 865	100 %	8,41 %
Peněžní prostředky	204 141	66 506	13,74 %	-67,42 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	235 477	319 755	66,08 %	35,79 %
Dlouhodobý hmotný majetek	764	755	0,16 %	-1,18 %
Ostatní aktiva	3 749	96 819	20,01 %	2 482,53 %
Náklady a příjmy příštích období	0	30	0,01 %	N/A

## Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

## d) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	Změna v %
Výnosy z úroků	11 244	45 126	89,30 %	301,33 %
Ostatní výnosy	2 214	5 408	10,70 %	144,26 %
Zisk z finančních operací	22 950	0	0 %	-100 %
<b>Výnosy celkem</b>	<b>36 408</b>	<b>50 534</b>	<b>100 %</b>	<b>38,80 %</b>
Náklady na úroky	4 958	18 428	55,56 %	271,68 %
Správní náklady	1 045	1 877	5,66 %	79,62 %
Ostatní náklady	1	5	0,02 %	400 %
Ztráta z finančních operací	0	12 856	38,76 %	N/A
<b>Náklady celkem</b>	<b>6 004</b>	<b>33 166</b>	<b>100 %</b>	<b>452,40 %</b>
Daň z příjmů	1 649	1 059	-	-35,78 %
<b>HV po zdanění</b>	<b>28 755</b>	<b>16 309</b>	-	<b>-43,28 %</b>





**Komentář k přehledu výsledků**

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

**e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů****Hlavní finanční ukazatelé**

Následující údaje jsou uvedeny v Kč

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	68 664 tis.	59 305 tis.	7,59 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	350 %	704 %	50,34 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	647 %	816 %	21 %
Nové investice (úpis)	0	1 434 292 tis.	N/A
Ukončené investice (odkupy)	3 645 tis.	1 458 286 tis.	542 846,35 %
Čistý zisk	28 755 tis.	16 309 tis.	-43,29 %
Hodnota podílového listu (v Kč)	5,4142	6,1391	13,39 %

**Komentář k hlavním finančním ukazatelům**

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu, tj. celková hodnota majetku po odečtení všech dluhů Fondu. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do podílových listů A. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 10 000 %.

**f) Zdroje kapitálu**

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	59 305
Cizí zdroje	424 560

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobé závazky	424 227
Krátkodobé závazky	333

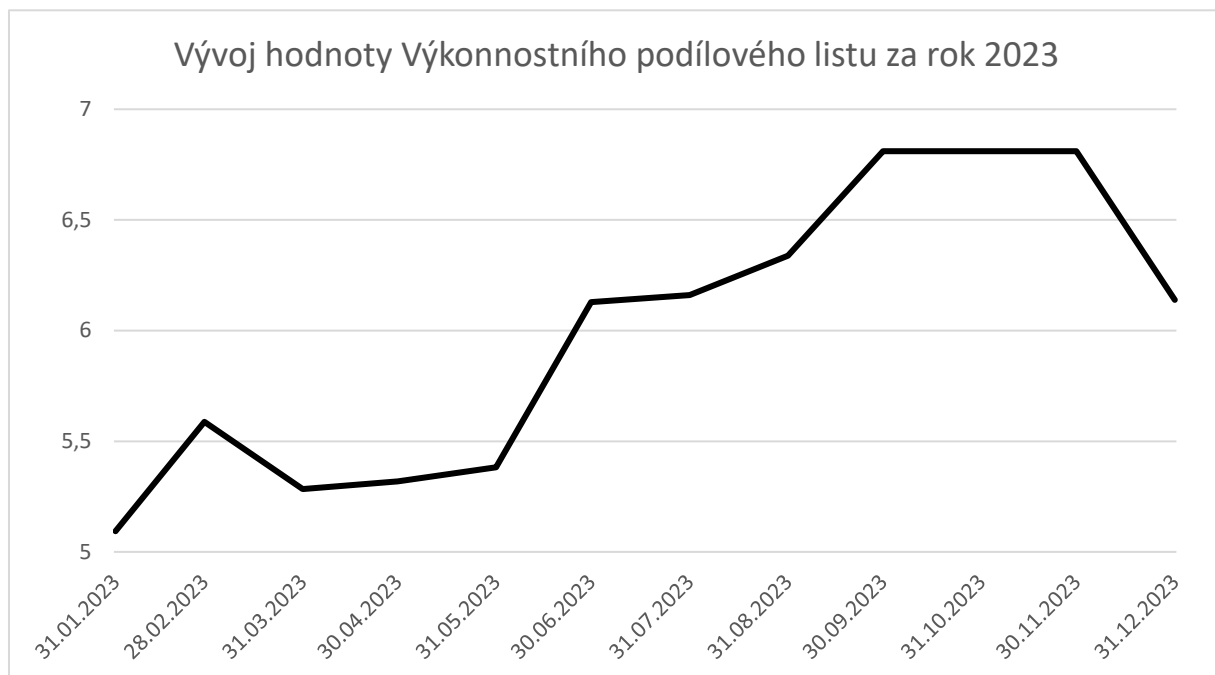
**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných podílových listů a

dluhopisů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodu nedostatku zdrojů kapitálu.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- g) Vývoj hodnoty podílového listu v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

## h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do podílových listů vydávaných k Fondu mají právo na odkup těchto podílových listů na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované podílové listy je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. do 3 měsíců od konce kalendářního měsíce v němž obdržel žádost investora o odkup podílových listů.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména přímé či nepřímé investice do účastí ve společnostech působících v různých odvětvích (průmyslový sektor, lékařská péče a výzkum, zemědělství, strojírenství, energetika), dále investice do zemědělských nemovitostí, do cenných papírů, a do pohledávek z titulu poskytování úvěrů a zápůjček. Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které měla silný dopad karanténní opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem podílových listů, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá významnější závazky k pokračujícímu financování investic, a proto neočekává významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů podílových listů. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování podílových listů na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.



## Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

## Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkupy byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

## Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

## Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.



Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.



### 3. Textová část Výroční zprávy

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti, spravovat současné portfolio. Disponibilní výnosy plánuje Fond reinvestovat.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond také dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a komerčních bank z podzimu roku 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky financovat, tedy schopností



získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

- Zemědělská půda
  - o Zemědělská půda míří k dlouhodobému zhodnocení v intervalu 3–6 % p.a. Zhodnocení se skládá z výnosu z pronájmu a růstu ceny zemědělské půdy. Cena pachtů je dlouhodobě stabilní či mírně rostoucí v návaznosti na ziskovost zemědělského sektoru. Celkový výnos je více ovlivněn cenou půdy, je kvůli tomu nelineární a budoucí pokles úrokových sazeb, kam by sazby ze současného vrcholu měly v následujících 1-2 letech mířit, by měl být faktorem zvyšujícím zájem o zemědělskou půdu, a tedy i její cenu.
- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Dluhopisy
  - o Pro rok 2024 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
  - o Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potenciale protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování

- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

#### Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

#### c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

#### d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních podílových listů (§ 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období ndržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu podílové listy, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

#### e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období nebyl zaměstnán žádný zaměstnanec.

#### f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podílový fond nemá právní osobnost, proto Fond nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.





- h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	nar. 1971 státní občanství Česká republika, trvalý pobyt Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.	

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/1 50, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.



- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k podílovým listům vyplacena žádná dividenda.

- o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	917 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	508 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata auditora	91 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Daňové poradenství	24 tis. Kč
Znalecké posudky	259 tis. Kč
Právní a notářské služby	9 tis. Kč
Ostatní správní náklady	69 tis. Kč

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 30.1.2023 došlo zejména k následujícím změnám statutu Fondu:

- Byly upraveny Investiční cíle Fondu
- Byla doplněna textace v souvislosti s ESG
- Byla navýšena Míra využití pákového efektu
- Bylo doplněno Riziko udržitelnosti
- Byla upravena Pravidla poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček na účet Fondu
- Na základě výběrového řízení byla upravena Úplata za výkon činnosti Depozitáře



Ke dni 25. 9. 2023 byl statut změněn zejména s ohledem na zavedení nové třídy podílových listů: Prioritní podílové listy EUR, dále došlo ke změnám v části Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti, kdy byla upravena úplata investiční společnosti a pro případy rozšiřujících služeb byl zavedený Ceník.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	703 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- členové představenstva obhospodařovatele Fondu;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	90 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	613 tis. Kč
Počet příjemců	78,8



#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman  
Funkce: místopředseda představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 30. 4. 2024

Podpis:

  
.....



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Česká pole 2016 otevřený podílový fond k 31. 12. 2023

---

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

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu Česká pole 2016 otevřený podílový fond

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo obhospodařovatele fondu: 275 90 241

Registrační číslo ČNB: 751 60 099

Hlavní předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“), vykonávaná na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného investičního fondu s právní osobností

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu Česká pole 2016 otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Česká pole 2016 otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu Česká pole 2016 otevřený podílový fond k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

V Praze dne 30. 04. 2023



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



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



7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem  
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





# Účetní závěrka Podílového fondu

Česká pole 2016 otevřený podílový fond

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 5 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 6 -
1. Obecné informace.....	- 6 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	- 7 -
3. Důležité účetní metody.....	- 8 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu.....	- 8 -
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 9 -
3.3. Finanční aktiva.....	- 10 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 10 -
3.4. Finanční závazky.....	- 11 -
3.5. Peněžní prostředky.....	- 11 -
3.6. Leasing.....	- 11 -
3.7. Způsoby oceňování.....	- 12 -
3.8. Vzájemná zúčtování.....	- 12 -
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 12 -
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy.....	- 12 -
3.9.2. Výnosy z dividend.....	- 13 -
3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 13 -
3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 13 -
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 13 -
3.11. Daň z příjmů.....	- 13 -
3.12. Tvorba rezerv.....	- 13 -
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 14 -
3.14. Cenné papíry vydávané k Podílovému fondu.....	- 14 -
4. Regulační požadavky.....	- 15 -
5. Změny účetních metod.....	- 15 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 15 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 16 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 16 -
7.2. Pohledávky za bankami.....	- 16 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	- 17 -
7.4. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 17 -
7.5. Ostatní aktiva.....	- 18 -
7.6. Náklady a příjmy příštích období.....	- 18 -
7.7. Závazky za nebankovními subjekty.....	- 18 -
7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 19 -
7.8. Závazky z dluhových cenných papírů.....	- 19 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů.....	- 20 -
7.9. Ostatní pasiva.....	- 20 -
7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 21 -
7.10. Rezervy a opravné položky.....	- 21 -
7.11. Kapitálové fondy.....	- 21 -
7.12. Oceňovací rozdíly.....	- 22 -
7.13. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období.....	- 23 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 24 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 24 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 24 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 25 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	- 25 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy.....	- 25 -
8.6. Správní náklady.....	- 26 -
8.7. Splatná daň z příjmů.....	- 26 -
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 27 -
9. Leasing.....	- 27 -
9.1. Leasing z pohledu pronajímatele.....	- 27 -



10. Výnosy podle geografického členění.....	- 28 -
11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 28 -
12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	- 28 -
13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 29 -
13.1. Řízení rizik.....	- 29 -
13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 30 -
13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	- 30 -
13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 30 -
13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 31 -
13.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 31 -
13.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 31 -
13.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 31 -
13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 31 -
13.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 32 -
13.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 33 -
13.3.9. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 34 -
13.3.10. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 34 -
13.3.11. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 34 -
13.3.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 34 -
13.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 34 -
13.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 34 -
13.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 34 -
13.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 35 -
13.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 35 -
13.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
13.3.19. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) -	35 -
13.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 35 -
13.3.21. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 35 -
13.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.24. Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 36 -
14. Reálná hodnota .....	- 37 -
14.1. Hierarchie reálných hodnot .....	- 38 -
14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 39 -
14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 40 -
14.3.1. Ocenění nemovitostí .....	- 40 -
14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 41 -
14.3.3. Ocenění cenných papírů .....	- 41 -
14.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů .....	- 41 -
14.3.5. Ocenění přijatých úvěrů .....	- 41 -
14.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 42 -
15. Transakce se přízněnými osobami.....	- 44 -
15.1. Osoby ovládající.....	- 44 -
16. Významné události po datu účetní závěrky .....	- 44 -



# ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

Podílový fond, bez rozdělení na investiční a neinvestiční, varianta PL kapitál

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období netto
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	sum	483 865		483 865	444 131
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	66 506		66 506	204 141
	v tom: a) splatné na požádání	A_03a	14 583		14 583	204 141
	b) ostatní pohledávky	A_03b	51 923		51 923	
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	A_04	319 755		319 755	235 477
	b) ostatní pohledávky	A_04b	319 755		319 755	235 477
<b>10</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	A_10	755		755	764
<b>11</b>	Ostatní aktiva	A_11	96 819		96 819	3 749
<b>13</b>	Náklady a příjmy příštích období	A_13	30		30	

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	sum	483 865	444 131
<b>2</b>	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	P_02	62 117	57 255
	b) ostatní závazky	P_02b	62 117	57 255
<b>3</b>	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	P_03	362 110	316 888
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	P_03a	362 110	316 888
<b>4</b>	Ostatní pasiva	P_04	333	233
<b>6</b>	Rezervy (Σ)	P_06		1 091
	b) na daně	P_06b		1 091
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	424 560	375 467
<b>13</b>	Kapitálové fondy	P_13	-5 686	19 774
<b>14</b>	Oceňovací rozdíly (Σ)	P_14	545	753
	z toho: a) z majetku a závazků	P_14a	545	753
<b>15</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	P_15	48 137	19 382
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	16 309	28 755
	b) přírůstek kapitálu		16 309	28 755
<b>17</b>	Vlastní kapitál	sum	59 305	68 664
<b>18</b>	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů celkem (Fondový kapitál)	sum		

Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Sucho melová Olga</i> Sucho melová Olga	<i>H. P.</i>



**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
6	Odepsané pohledávky	U_06	90 862	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	483 865	444 132

Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Sucho mel</i> Sucho melová Olga	<i>H. P.</i>





## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

Podílový fond, bez rozdělení na investiční a neinvestiční, varianta PL kapitál

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	VZZ_01	45 126	11 244
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	VZZ_02	18 428	4 958
z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	VZZ_02a	13 829	2 865
4 Výnosy z poplatků a provizí	VZZ_04	5 397	2 206
5 Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	4	1
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	-12 856	22 950
7 Ostatní provozní výnosy	VZZ_07	11	8
8 Ostatní provozní náklady	VZZ_08	1	1
9 Správní náklady (Σ)	VZZ_09	1 877	1 044
b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	1 877	1 044
20 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	17 368	30 404
21 Daň z příjmu	VZZ_20	1 059	1 649
22 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	16 309	28 755

Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Sucho mel</i> Sucho melová Olga	<i>H.F.P.</i>



## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. Obecné informace

Česká pole 2016 otevřený podílový fond (dále jen „Podílový fond“ nebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podílového fondu:	Česká pole 2016 otevřený podílový fond
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika
IČO:	275 90 241
DIČ:	CZ683698423
Právní forma:	podílový fond
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Podílový fond byl dne 6.2.2017 zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. b) ZISIF.

Podílový fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF, shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním podílových listů a společně investuje shromážděné peněžní prostředky na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správy tohoto majetku.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond investuje zejména do Účástí, Zemědělských nemovitostí, poskytování úvěrů a zápůjček, Investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných 6na veřejných regulovaných trzích s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí z dividend a z úroků. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých neprojojených majetkových hodnot.

#### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Podílového fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 6.2.2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podílového fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podílového fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podílový fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Podílový fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Podílového fondu investiční společnost provádí i administraci Podílového fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Podílovému fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Podílového fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Podílového fondu.



Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek Fondu k 31. prosinci 2023:

**Statutární orgán:**

**Představenstvo:**

Předseda představenstva	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	od 01.07.2021
Místopředseda představenstva	JUDr. Petr Krátký	od 17.09.2020
Místopředseda představenstva	Ing. Jaromír Kohout, MBA	od 01.02.2021
Místopředseda představenstva	Ing. Pavel Hoffman	od 01.02.2021
Místopředseda představenstva	Mgr. Robert Robek	od 08.12.2015
Člen představenstva	Ing. Martin Sekot	od 01.12.2019
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Synek	od 01.07.2021
Člen představenstva	Michal Brothánek	od 01.12.2022

**Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady	Mgr. Ing. Pavel Doležal	od 01.07.2021
Člen dozorčí rady	Milan Rusnák	od 29.03.2022
Člen dozorčí rady	Marek Unčovský	od 01.07.2021

V rozhodném období došlo k zápisu Michala Brothánka jako člena představenstva do obchodním rejstříku:

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podílového fondu obhospodařovatel o jmění Podílového fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Podílový fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023 (dále též „účetní období“).



Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka podílového fondu ověřuje auditorem.

Podílový fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Podílového fondu je nekonsolidovaná. Podílový fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

## 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Podílového fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Podílového fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

#### Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

#### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud podílový fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podílový fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně fondu vznikne nárok.

#### Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu vypořádání obchodu.

Podílový fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Podílový fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.



### 3.2. Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Podílový fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- Účastí v Nemovitostních společnostech (přímo či nepřímo),
- Účastí ve společnostech (přímo či nepřímo) působících v odvětví:
  - Průmyslového sektoru,
  - Lékařské péče a výzkumu,
  - zemědělství (tj. zejména, nikoliv však výlučně, těch, jejichž převažujícím předmětem činnosti je rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti (CZ-NACE 01),
  - Strojírenství,
  - Energetiky
- Zemědělských nemovitostí,
- Investičních cenných papírů:
  - Tuzemských akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem na území České republiky,
  - zahraničních akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem mimo území České republik,
  - Dluhových cenných papírů,
- Cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
- Majetkových práv,
- Nástrojů peněžního trhu,
- Finančních derivátů,
- Pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- Poskytování úvěrů a zápůjček,
- Nemovitostí,
- Pohledávek ze sekundárně poskytnutých úvěrů,
- Movitých věcí,
- Směnek, neobchodovaných na regulovaném trhu,
- Komoditních derivátů,
- Jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie jako jsou Nemovitosti, majetková práva k Nemovitostem, ochranné známky, movité věci, ostatní deriváty mimo finančních derivátů podle ZISIF, pohledávky nespadaající do aktiv dle čl. 8.1 Statutu, ocenitelná práva a práva spojená s aktivy uvedenými v tomto článku.



Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti a
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

### 3.3. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

#### 3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.



Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Podílový fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podílový fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Podílového fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Podílový fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivem reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### 3.4. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podílový fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podílový fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.5. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.6. Leasing

#### Podílový fond jako pronajímatel

Podílový fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.



### 3.7. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota podílového listu. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Podílového fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 14 Reálná hodnota.

### 3.8. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Fondu nebo protistrany.

### 3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

#### 3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úrok“ a „podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.





### 3.9.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

### 3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

### 3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

## 3.10. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## 3.11. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podílového fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku držení na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázáným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

## 3.12. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy



se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

### 3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

### 3.14. Cenné papíry vydávané k Podílovému fondu

Fond vydává následující druhy kusových podílových listů: prioritní a výkonnostní podílové listy.

#### Podílové listy

Podílový fond vydává 2 druhy podílových listů – Prioritní podílové listy EUR (PPLE) a Výkonnostní Podílové listy CZK (VPLC). Podílové listy mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Podílová listy Fondu nemají přidělen ISIN.

Vlastníci podílových listů mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Podílového listu;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Podílových listů na účet Fondu za podmínek stanovených Statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený investiční společností k rozdělení za podmínek stanovených Statutem;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Podílového listu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Podílového listu předkupní právo k Podílovým listům jiného podílníka za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadného Podílového listu;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Podílový fond vydává podílové listy za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Podílový list lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.



Podílové listy, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podílový fond na základě standardu IAS 32 odst. 16A – 16D vyhodnotil, že závazek vyplývající z emise podílových listů bude vykázán jako vlastní kapitál a to vzhledem k tomu, že:

- dodává držitelům poměrný podíl na čistých aktivech účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky (16A, 16C),
- vzhledem k tomu, že Podílový fond k 31.12.2023 emituje pouze jednu třídu podílových listů, jedná se o nejpodřízenější nástroj, kdy všechny podílové listy mají stejné znaky (16A, 16C),
- s podílovými listy není spojen žádný další smluvní závazek (mimo práva odkupu) dodat hotovost či jiné finanční aktivum (16A),
- Podílový fond nedisponuje žádným jiným finančním nástrojem, který by byl vázán na změnu čistých aktiv (16B, 16D) a
- Podílový fond je v souladu se statutem uzavřen na dobu neurčitou a likvidace je pod kontrolou účetní jednotky (16C).

Emitované cenné papíry klasifikované jako vlastní kapitál jsou vykázány v rozvaze v položkách vlastního kapitálu. Výsledná částka položky „Vlastní kapitál“ je základem pro výpočet hodnoty podílových listů. Hodnota podílových listů je vyjádřena v CZK.

## 4. Regulatorní požadavky

Podílový fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1.4.2020.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

## 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podílový fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.



## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	66 506	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	319 755	0
Ostatní aktiva	0	0	0	90 137	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>476 398</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	62 117	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	362 110	0
Ostatní pasiva	0	0	0	245	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>424 472</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	14 583	204 141
Termínované vklady z toho:	51 923	0
- Se splatností	51 923	0
<b>Celkem</b>	<b>66 506</b>	<b>204 141</b>

K 31.12.2023 Fond eviduje zůstatek na běžném účtu ve výši 14 583 tis. Kč (2022: 204 141 tis. Kč) a termínovaný vklad ve výši 51 923 tis. Kč. Doba splatnosti termínovaného vkladu je 2.1.2024 s úrokovou sazbou 1,6 % p.a.



### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	319 755	235 477
Splatné do 3 měsíců	0	25 041
Splatné do 1 roku	174 257	112 137
Splatné od 1 roku do 5 let	119 856	73 663
Splatné nad 5 let	25 642	24 636
<b>Celkem</b>	<b>319 755</b>	<b>235 477</b>

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 319 136 tis. Kč a úroky 4 560 tis. Kč (rok 2022: 235 042 tis. Kč a úroky ve výši 435 tis. Kč.). K úvěrům je evidováno přecenění na reálnou hodnotu ve výši 3 941 tis. Kč (rok 2022: - 1 617 tis. Kč).

### 7.4. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
<b>Požizovací cena dlouhodobého majetku</b>							
Zůstatek k 1. 1. 2023	764	0	0	0	0	0	764
Přecenění	-9	0	0	0	0	0	-9
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>755</b>
<b>Oprávky a opravné položky</b>							
Zůstatek K 1. 1. 2023	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku</b>							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2023	764	0	0	0	0	0	764
Přecenění	-9	0	0	0	0	0	-9
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>755</b>

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu.

Přecenění za rok 2023 bylo zaúčtováno na základě vypracovaného znaleckého posudku ve výši -9 tis. Kč (2022: 46 tis. Kč).



## 7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky z postoupení	90 137	0
Poskytnuté zálohy	0	1 000
Poskytnuté zálohy na pořízení dlouhodobého majetku	6 372	0
Dohadná položka na nevypořádané podílové listy	0	199
Pohledávky za pachtovné	0	8
Ostatní	310	2 542
<b>Celkem</b>	<b>96 819</b>	<b>3 749</b>

Fond nakoupil pohledávku od společnosti C.C. leasing s.r.o., zahrnující pohledávku za společností MartinDevelopment Beroun s.r.o. v hodnotě 75 000 tis. Kč. Nominální hodnota pohledávky je ve výši 73 073 tis. Kč a příslušenství ve výši 17 789 tis. Kč. Pohledávka je po splatnosti, konečná splatnost byla 31.10.2023. Reálná hodnota postoupené pohledávky je ve výši 75 000 tis. Kč.

Fond nakoupil pohledávku od společnosti nxs 06 s.r.o. v celkové výši 38 626 tis. Kč (1 562 tis. EUR), jejíž část ve výši 23 489 tis. Kč (950 tis. EUR) byla v průběhu roku uhrazena. Zbýlá část pohledávky je splatná dle smlouvy dne 10.7.2024. Reálná hodnota je ve výši 15 137 tis. Kč (612 tis. EUR).

Fond vykazuje ve sledovaném období v položce ostatní aktiva uhrazené zálohy na daň z příjmů ve výši 1 370 tis. Kč, pořízené o vytvořenou rezervu na daň z příjmů za rok 2023 ve výši 1 060 tis. Kč.

V roce 2022 vykazoval v položce ostatní aktiva dohadnou položku na nevypořádané podílové listy ve výši 199 tis. Kč, pachtovné za pronájem pozemků ve výši 8 tis. Kč a pohledávku z nesprávně poukázaného čerpání úvěru za společností Selective EMEA Invest a.s. ve výši 2 542 tis. Kč (105 tis. EUR).

## 7.6. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Příjmy příštích období	30	0
<b>Celkem</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

Fond vykazuje ve sledovaném období v položce příjmy příštích období poměrnou část úroku z termínovaného vkladu za období 19.-31.12.2023 ve výši 30 tis. Kč.

## 7.7. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	62 117	57 255
- Splatné od 1 roku do 5 let	62 117	57 255
<b>Celkem</b>	<b>62 117</b>	<b>57 255</b>

Fond evidoval ve sledovaném období závazky za nebankovními subjekty ve výši 62 117 tis. Kč (2022: 57 255 tis. Kč). Jedná se o přijatý úvěr od Výnosový OPF (jistina 56 864 tis. Kč, úrok k 31.12.2023 4 991 tis. Kč), za rok 2022 jistina 56 864 tis. Kč, úrok 391 tis. Kč). K úvěru bylo k 31.12.2023 evidování přecenění na reálnou hodnotu ve výši +262 tis. Kč.

Splatná hodnota závazku činí k 31.12.2023 částku 61 855 tis. Kč (jistina: 56 864 tis. Kč, úrok: 4 991 tis. Kč).



### 7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>	<b>57 255</b>	<b>55 162</b>
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	-724
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	-724
<b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>	<b>57 255</b>	<b>54 438</b>
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	4 600	2 093
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	262	724
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	262	724
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>61 855</b>	<b>57 255</b>
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	262	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	262	0
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>62 117</b>	<b>57 255</b>

### 7.8. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2023	2022
Emitované dluhové cenné papíry z toho:	362 110	316 888
- Splatné od 1 roku do 5 let	362 110	316 888
<b>Celkem</b>	<b>362 110</b>	<b>316 888</b>

Fond evidoval ve sledovaném období závazky z dluhových cenných papírů ve výši 362 110 tis. Kč (2022: 316 888 tis. Kč). Jedná se o emitované dluhopisy v nominální hodnotě 15 Mil. EUR, tj. 370 875 tis. Kč (2022: 14 Mil. EUR, tj. 337 610 tis. Kč) a příslušnou část alikvotního úrokového nákladu k 31.12.2023 ve výši 235 tis. EUR, tj. 5 810 tis. Kč (k 31.12.2022: 118 tis. EUR, tj. 2 840 tis. Kč). K dluhopisům bylo vytvořeno přecenění na reálnou hodnotu ve výši 14 575 tis. Kč (2022: 23 562 tis. Kč).



### 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>	<b>340 450</b>	<b>0</b>
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-23 562	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-23 562	0
<b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>	<b>316 888</b>	<b>0</b>
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	84 949	340 450
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	8 987	-23 562
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	8 987	-23 562
Odúčtování finančních závazků z toho:	-48 714	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	9 321	0
- Splatná hodnota závazku	-58 035	0
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>376 685</b>	<b>340 450</b>
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-14 575	-23 562
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-14 575	-23 562
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>362 110</b>	<b>316 888</b>

### 7.9. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	211	74
Dohadné položky pasivní	88	132
Ostatní	34	27
<b>Celkem</b>	<b>333</b>	<b>233</b>

Fond vykazuje ve sledovaném období závazky vůči dodavatelům ve výši 211 tis. Kč (2022: 74 tis. Kč), dohadné položky na obhospodařování a oceňování majetku ve výši 21 tis. Kč (2022: 62 tis. Kč), audit ve výši 67 tis. Kč (2022: 61 tis. Kč) a depozitáře v roce 2022 ve výši 8 tis. Kč. Ostatní tvoří odložená daň ve výši tis. 27Kč (2022: 28 tis. Kč) a chybná splátka úvěru od společnosti Development PLT s.r.o. ve výši 7 tis. Kč.





### 7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	233	16 785
Reálná hodnota k 1. 1.	233	16 785
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	4 458 173	1 720
Odúčtování finančních závazků z toho:	- 4 458 073	- 18 272
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	7 360	0
- Splatná hodnota závazku	- 4 465 433	- 18 272
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	333	233
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>333</b>	<b>233</b>

### 7.10. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	0	1 640
Záloha na daň z příjmů	0	-549
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 091</b>

Fond vytvořil rezervu na splatnou daň ve 1 060 tis. Kč. Splatná daň je vykázána v položce Ostatní aktiva v kompenzované výši o zaplacené zálohy na daň z příjmů.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	1 091	0	0	0
Snížení	0	-1 091	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.11. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši -5 686 tis. Kč (2022: 19 773 tis. Kč).

Ks	2023	2022
Počet podílových listů VPLC na začátku období	12 682 078	8 718 088
Počet vydaných podílových listů VPLC v období	0	5 107 904
Počet odkoupených podílových listů VPLC v období	3 021 918	1 143 914
<b>Počet podílových listů VPLC na konci období</b>	<b>9 660 160</b>	<b>12 682 078</b>



## 7.12. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2023	554	0	0	0	199
Snížení	-9	0	0	0	-199
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2023, která byla zjištěna na základě interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázan jako oceňovací rozdíl.



### 7.13. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	19 382	-5 051
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	28 755	24 433
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>48 137</b>	<b>19 382</b>

Fond ve sledovaném období vykazuje zisk ve výši 16 309 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za účetní období fondu převést na účet nerozdělený zisk fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2022 byl v plné výši 28 755 tis. Kč převeden na účet nerozdělený zisk minulých let.



## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

Podílový fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	45 126	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	5 397	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-642	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	13 192	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-4	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 069</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-18 428	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-16 681	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-8 725	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-43 834</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 235</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	45 126	11 244
z úvěrů a zápůjček	45 126	11 244
Náklady na úroky	-18 428	-4 958
z úvěrů a zápůjček	-4 600	-2 093
z dluhových cenných papírů	-13 828	-2 865
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>26 698</b>	<b>6 286</b>

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů a náklady z úroků z přijatých úvěrů. Ve sledovaném období činily náklady z titulu půjček celkem 4 600 tis. Kč (Výnosový OPF = 1M PRIBOR + 1% p.a.), (2022: 2 093 tis. Kč).



### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>5 397</b>	<b>2 206</b>
za zprostředkovatelskou činnost	5 397	2 206
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Ostatní	4	1
<b>Celkem</b>	<b>5 393</b>	<b>2 205</b>

Fond realizoval výnosy za zprostředkovatelskou činnosti při poskytnutí úvěrů ve výši 5 397 tis. Kč (2022: 2 206 tis. Kč).

Položka ostatní náklady zahrnuje pouze bankovní poplatky z vedení běžných účtů ve výši 4 tis. Kč.

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
<b>Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou</b>	<b>-25 636</b>	<b>27 497</b>
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	11 098	-2 403
Kurzové rozdíly	1 682	-2 144
<b>Celkem</b>	<b>-12 856</b>	<b>22 950</b>

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-642</b>	<b>13 192</b>
Pohledávky za bankami	1 682	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-2 324	12 361
Ostatní aktiva	0	831
<b>Finanční pasiva</b>	<b>-8 725</b>	<b>-16 681</b>
Závazky za nebankovními subjekty	262	0
Závazky z dluhových cenných papírů	-8 987	-9 321
Ostatní pasiva	0	-7 360
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>-9 367</b>	<b>-3 489</b>

### 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023	2022
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
Ostatní provozní náklady	-1	-1
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

Fond realizoval ve sledovaném účetním období výnosy z pachtovného ve výši 11 tis. Kč a uhradil daň z nemovitých věcí ve výši 1 tis. Kč.



## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	91	85
- náklady na povinný audit účetní závěrky	91	85
Náklady na daňové poradenství	24	8
Právní a notářské služby	9	275
Odměna za výkon funkce	917	552
Služby depozitáře	508	109
Znalecké posudky	259	0
Ostatní správní náklady	69	14
<b>Celkem</b>	<b>1 877</b>	<b>1 043</b>

Ostatní správní náklady představuje poštovné ve výši 28 tis. Kč (2022: 9 tis. Kč), poplatků za úschovu listinných cenných papírů ve výši 22 tis. Kč, poplatky za úpis a odkup cenných papírů ve výši 12 tis. Kč, právní překlady ve výši 3 tis. Kč, správní poplatek Katastrálnímu úřadu ve výši 2 tis. Kč, poplatky LEI ve výši 1 tis. Kč (2022: 2 tis. Kč) a náklady na potvrzení pro audit ve výši 1 tis. Kč (2022: 1 tis. Kč).

## 8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	17 368	28 755
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	77 133	1 108
Daňově neodčitatelné náklady	80 955	5 160
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>21 190</b>	<b>31 807</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>21 190</b>	<b>31 807</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>1 059</b>	<b>1 640</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 059 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici A\_11 Ostatní aktiva společně se zaplacenými zálohami na daň z příjmu právnických osob, které činí k rozvahovému dni částku 1 369 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 640	0	0	1 640
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-1 640	0	-1	-1 641
Tvorba rezervy na dan z příjmů v účetním období	1 059	0	0	1 059
Zaokrouhlení na tis. Kč	0	0	1	1
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1 059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 059</b>



## 8.8. 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 %.

Podílový fond vykazuje k 31.12.2023 odložený daňový závazek ve výši 27 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2023:

tis. Kč	Stav k 1.1.2023	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2023
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti	28	0	-1	0	27
<b>Celkem</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

## 9. Leasing

### 9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Podílový fond na základě smlouvy pronajímá pozemky, výnosy činí pachtovné. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, předpokládaná doba trvání je 10 let.

Podílový fond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	2023	2022
Pozemky	755	764
<b>Celkem</b>	<b>755</b>	<b>764</b>

Podílový fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	11	8
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

### Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2023	2022
Splatné do jednoho roku	11	8
Splatné v období 1-2 roky	11	11
Splatné v období 2-3 roky	11	11
Splatné v období 3-4 roky	11	11
Splatné v období 4-5 let	11	11
Splatné nad 5 let	55	55
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>110</b>	<b>107</b>



## 10. Výnosy podle geografického členění

Podílový fond provozuje svou činnost na území České republiky a zemí Evropské Unie.

tis. Kč	Tuzemsko	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	42 308	2 818
Výnosy z poplatků a provizí	5 397	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-12 856	0
Ostatní provozní výnosy	11	0
<b>Celkem</b>	<b>34 860</b>	<b>2 818</b>

## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté přísliby a záruky	131 718	27 799
Postoupené pohledávky	90 862	0
Hodnoty předané k obhospodařování	483 865	444 131
<b>Celkem</b>	<b>706 445</b>	<b>471 930</b>

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

Fond k rozvahovému dni vykazuje na podrozvahových účtech postoupenou pohledávku vůči společnosti MartinDevelopment Beroun s.r.o. ve výši 90 862 tis. Kč.

## 12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Podílový fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.





## 13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 13.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry 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 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. V průběhu účetního období došlo ke změnám v nastavení investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těmto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 99 % aktiv Fondu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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



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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	66 506	13,7 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>66 506</b>	<b>13,7 %</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	tržní	Pozemky	755	0,2 %
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>Celkem</b>	<b>755</b>	<b>0,2 %</b>
úvěry	kreditní, úrokové	Development PLT s.r.o.	57 657	11,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	ZD Dřísy a.s.	23 827	4,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	AGROKREDIT a.s.	16 418	3,4 %
úvěry	kreditní, úrokové	Ravantino SK s.r.o.	76 355	15,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	LITO INVEST, s.r.o.	25 643	5,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	VERTIGO GRADNJA	119 855	24,8 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>319 755</b>	<b>66,1 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Ostatní aktiva	96 819	20,0 %
Náklady příštích období	kreditní		30	0,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>483 865</b>	<b>100 %</b>

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice 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.

## 13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	755 * 15 %	113	0
úrokové riziko úvěrů	319 755 * 1 %	3 198	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru



### 13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu do likvidních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nemusí být možné provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	8,9 %	0	62 117	0	62 177
Závazky z dluhových cenných papírů	4 %	0	362 110	0	362 110
Ostatní pasiva	0	211	0	0	211
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>424 227</b>	<b>0</b>	<b>424 438</b>

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve statutu Fondu.

### 13.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti, přičemž nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

### 13.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

### 13.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu. V důsledku živelní události, např. povodní, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

### 13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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;
- peněžních prostředků uložených u bank;
- z obchodních pohledávek.

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

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

Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	319 755	0	66 506	96 819	483 080
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>319 755</b>	<b>0</b>	<b>66 506</b>	<b>96 819</b>	<b>483 080</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je hodnoceno jako nízké.

#### 13.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

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



Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	66 499	7	66 506
Pohledávky za nebankovními subjekty	97 902	221 853	319 755
Ostatní aktiva	90 137	0	90 137
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>254 538</b>	<b>221 860</b>	<b>476 398</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	62 117	0	62 117
Závazky z dluhových cenných papírů	0	362 110	362 110
Ostatní pasiva	211	0	211
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>62 328</b>	<b>362 110</b>	<b>424 438</b>

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	26,50	2 %	4 437	-2 %	- 4 437
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	-	-	<b>4 437</b>	-	<b>- 4 437</b>

### 13.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měř. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků.

Manažer fondu v souladu se statutem fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost fondu.



**13.3.9. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond úvěrové expozice vůči klientům v sektoru nemovitostí a zemědělství. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond investice zejména v České republice.

**13.3.10. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

**13.3.11. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Riziko spojené s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu, spočívající v tom, že Fond nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

**13.3.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

**13.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhady

**13.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

**13.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Podílové listy.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo



vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

### 13.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

### 13.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

### 13.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

### 13.3.19. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

### 13.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

### 13.3.21. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).



**13.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

**13.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

**13.3.24. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty podílových listů v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty podílových listů od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu podílových listů;
- Riziko pozastavení odkupu podílových listů spočívající v tom, že obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování podílových listů, což může způsobit změnu aktuální hodnoty podílových listů, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny podílové listy odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.





## 14. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

### Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.



## Nemovitosti a zásoby

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

## 14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023:

### Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	66 506	66 506
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	319 755	319 755
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	755	755
Ostatní aktiva	0	0	96 819	96 819
Náklady a příjmy příštích období	0	0	30	30
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483 865</b>	<b>483 865</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	62 117	62 117
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	362 110	362 110
Ostatní pasiva	0	0	333	333
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>424 560</b>	<b>424 560</b>

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	204 141	204 141
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	235 477	235 477
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	764	746
Ostatní aktiva	0	0	3 749	3 749
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>444 131</b>	<b>444 131</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	57 255	57 255
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	316 888	316 888
Ostatní pasiva	0	0	233	233
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>374 376</b>	<b>374 376</b>

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

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

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

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

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

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“.

Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.



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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami v CZK	54 786	DFC Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za bankami v EUR	11 720	DFC Model	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty v CZK	97 902	DFC Model	ARAD
Pohledávky za nebankovními subjekty v EUR	221 853	DFC Model	ECB Data
Dlouhodobý hmotný majetek	755	Porovnávací metoda	Výpis z katastru nemovitostí, Tržní data
Ostatní aktiva v CZK	81 682	DFC Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní aktiva v EUR	15 137	DFC Model	Euribor, IRS EUR
Náklady a příjmy příštích období	30	DFC Model	Pribor, IRS CZ
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům v CZK	62 117	DFC Model	Pribor, IRS CZ
Závazky z dluhových cenných papírů v EUR	362 110	DFC Model	Euribor, IRS EUR
Ostatní pasiva	333	DFC Model	Pribor, IRS CZ

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty v jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRSK modelu, tržní sazby z časových řad ARAD případně ECB data. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,099 % p.a.

Závazky vůči nebankovním subjektům jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRSK modelu, tržní sazby v podobě Priboru a IRS CZ. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,22 % p.a.

Závazky z dluhových cenných papírů jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRSK modelu, tržní sazby v podobě Euriboru a IRS EUR. Vážený průměr diskontní sazby činí 6,46 % p.a.

Dlouhodobý hmotný majetek ve vlastnictví fondu je oceněn na základě porovnávací metody.

## 14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

### 14.3.1. Ocenění nemovitostí

#### Výnosový přístup

Tam, kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji, stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

#### Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.



### 14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

#### výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako going concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

#### substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě.

#### nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

#### likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

### 14.3.3. Ocenění cenných papírů

#### 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.

### 14.3.4. 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.

### 14.3.5. 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.



**14.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot**

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	204 141	1 682	0	5 084 523	0	0	- 5 223 840	0	66 506
Pohledávky za nebankovními subjekty	235 477	-2 324	0	3 316 056	0	0	- 3 229 454	0	319 755
Dlouhodobý hmotný majetek	764	0	- 9	0	0	0	0	0	755
Ostatní aktiva	3 749	831	0	3 131 323	0	0	- 3 039 084	0	96 819
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	30	0	0	0	0	30
<b>Celkem aktiva</b>	<b>444 131</b>	<b>189</b>	<b>- 9</b>	<b>11 531 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 11 492 378</b>	<b>0</b>	<b>483 865</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	57 255	262	0	4 600	0	0	0	0	62 117
Závazky z dluhových cenných papírů	316 888	18 308	0	84 949	0	0	- 58 035	0	362 110
Ostatní pasiva	233	7 360	0	4 458 173	0	0	- 4 465 433	0	333
<b>Celkem závazky</b>	<b>374 376</b>	<b>25 930</b>	<b>0</b>	<b>4 547 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 4 523 468</b>	<b>0</b>	<b>424 560</b>



Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	789	0	0	357 386	0	0	154 034	0	204 141
Pohledávky za nebankovními subjekty	96 751	148	0	315 517	0	0	176 939	0	235 477
Dlouhodobý hmotný majetek	718	46	0	0	0	0	0	0	764
Ostatní aktiva	1 366	0	0	9 487	0	0	7 104	0	3 749
<b>Celkem aktiva</b>	<b>99 624</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>682 390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338 077</b>	<b>0</b>	<b>444 131</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	54 438	724	0	12 457	0	0	10 364	0	57 255
Závazky z dluhových cenných papírů	0	-23 562	0	539 685	0	0	199 235	0	316 888
Ostatní pasiva	16 785	0	0	152 125	0	0	168 677	0	233
<b>Celkem závazky</b>	<b>71 223</b>	<b>-22 838</b>	<b>0</b>	<b>704 267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>378 276</b>	<b>0</b>	<b>374 376</b>



## 15. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 15.1. Osoby ovládající

Název ovládající osoby:	AVANT investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl

Administrátor neneviduje v účetním období transakce se spřízněnými osobami.

## 16. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne: 30. 04. 2024



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.





8. Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Poskytnuté úvěry	323 696	319 755
Peněžní prostředky	66 506	66 506
Ostatní aktiva	96 819	96 819

