



## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022**

**ČSOB Akciový realitní,  
ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond**

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

<b>Obhospodařovatelská společnost:</b>	ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost
<b>IČ:</b>	256 77 888
<b>Sídlo společnosti:</b>	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
<b>Datum vzniku společnosti:</b>	3.7.1998 přeměnou ze společnosti O.B. INVEST, investiční společnost, spol. s r. o., IČ: 44267487, ke dni 13.1.2004 na společnost přešlo jmění zaniklé společnosti První investiční společnost, a.s., IČ: 00255149. V souvislosti s fúzí došlo k 31.12.2011 ke změně obchodní firmy z ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB na ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost a sloučení jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů zanikající společnosti ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 63999463.
<b>Základní kapitál společnosti:</b>	499 mil. Kč
<b>Akcionáři:</b>	KBC Asset Management NV (100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech)
<b>Předmět podnikání:</b>	Společnost je oprávněna podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou: (i) obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy; (ii) provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů; (iii) obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management); (iv) poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů.
<b>Orgány společnosti k 31. prosinci 2022</b>	
<b>Představenstvo:</b>	<b>Dozorčí rada:</b>
<b>Předseda představenstva:</b>	<b>Předseda dozorčí rady:</b>
Ing. Nicole Krajčovičová	Johan Lema
<b>Členové představenstva</b>	<b>Členové dozorčí rady:</b>
Bc. Petr Dolanský Mgr. Marek Fér	Ing. Jiří Vévoda Michal Babický

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022

### PŘEDSTAVENSTVO

#### **Ing. Nicole Krajčovičová** – předsedkyně představenstva

Je absolventkou VŠE Praha, fakulta Mezinárodních vztahů.

Nicole Krajčovičová vystudovala VŠE v Praze, obor mezinárodní obchod, bankovníctví a monetární ekonomie. Dále je absolventkou programu MBA u ČVUT ve spolupráci se Sheffield Hallam University. V ČSOB pracuje od roku 1996. Působila v oblasti podpory finančních a kapitálových trhů v rámci Operations v různých odborných a manažerských rolích, v letech 2007-2010 na pozici výkonné manažerky. V roce 2010 přešla do ČSOB investiční společnosti na pozici COO (odpovědnost za Operations v oblasti kolektivního investování a diskrečních portfolií). Od září 2012 je členkou představenstva ČSOB Asset Management a řídila útvary Zpracování operací, Právní oddělení, oddělení Compliance a Řízení rizik. Od března 2019 se stala generální ředitelkou a předsedkyní představenstva a řídí oddělení Správy portfolií; Controlling a reporting; Oddělení investiční strategie a analýz; Provozní oddělení a HR Business Partner. Nicole Krajčovičová je členkou Výkonného výboru AKAT.

#### **Bc. Petr Dolanský** - člen představenstva

Petr Dolanský vystudoval Vysokou školu finanční a správní. Po ukončení studií (2006) nastoupil do ČSOB investiční společnosti, kde se nejdříve věnoval podpoře prodeje a vývoje produktů a následně více než dva roky pracoval v útvaru Plánování a controlling. Od roku 2009 působil na různých manažerských pozicích v rámci společnosti ČSOB investiční společnost, resp. ČSOB AM (manažer oddělení plánování a výkaznictví, zástupce finančního ředitele společnosti). V poslední době působil v roli finančního ředitele ČSOB AM a kromě odpovědnosti za finanční řízení společnosti měl na starosti i část Operations (účetnictví fondů, kalkulace NAV). Nově řídí na úrovni člena představenstva společnosti Operations (administrace fondů a diskrečních portfolií), procesní/projektové řízení a IT/aplikační management. V rámci organizace AKAT je aktivním členem odborné sekce pro informační povinnost a asset management.

#### **Mgr. Marek Fér** – člen představenstva

Vystudoval Univerzitu Karlovu, Fakultu sociálních věd v Praze. Od roku 1997 pracuje v ČSOB, kde nastoupil do analytického útvaru Finančních trhů, který následně i vedl. V posledních 14 letech zastával funkce Manažera v oblasti řízení finančních rizik. Nyní je manažerem zodpovědným za oblast finančních rizik. Je zodpovědný za tržní a likviditní rizika v ČSOB, řízení kapitálu i vykazování úvěrových rizik. Marek Fér je také členem několika významných výborů a rad. Je členem rady pro řízení rizika ALM a likvidity skupiny KBC a také členem České bankovní asociace v rámci regulační komise. Od srpna 2020 je členem představenstva ČSOB Asset Management, zodpovědný za oblast řízení rizik, právní služby a compliance.

### DOZORČÍ RADA

#### **Johan Lema** – předseda dozorčí rady

Je absolventem Sint-Leo College v Bruggách (Latin-Mathematics) a university v Gentu (Belgie).

V letech 1996 – 1999 působil v KBC AM jako projektový manažer pro oblast právní dokumentace, 1999 – 2004 zastával funkci investičního manažera privátního investování v rámci KBC Private Equity, 2004 – 2006 působil ve funkci manažera pro korporátní vývoj v rámci KBC Group Corporate Development, v letech 2006 -2007 zastával funkci hlavního manažera korporátního vývoje pro KBC Group Strategy and Corporate Development a od roku 2008 působil v této Společnosti ve funkci generálního manažera. Od roku 2011 vykonává funkci výkonného ředitele společnosti KBC AM Group. V roce 2012 se stal členem řídicího výboru Business Unit Belgie, který je zodpovědný za podporu maloobchodu, soukromého bankovníctví a obchodní klientelu. Od 1. září 2017 se vrátil jako generální ředitel skupiny KBC Asset Management Group.

#### **Michal Babický** – člen dozorčí rady

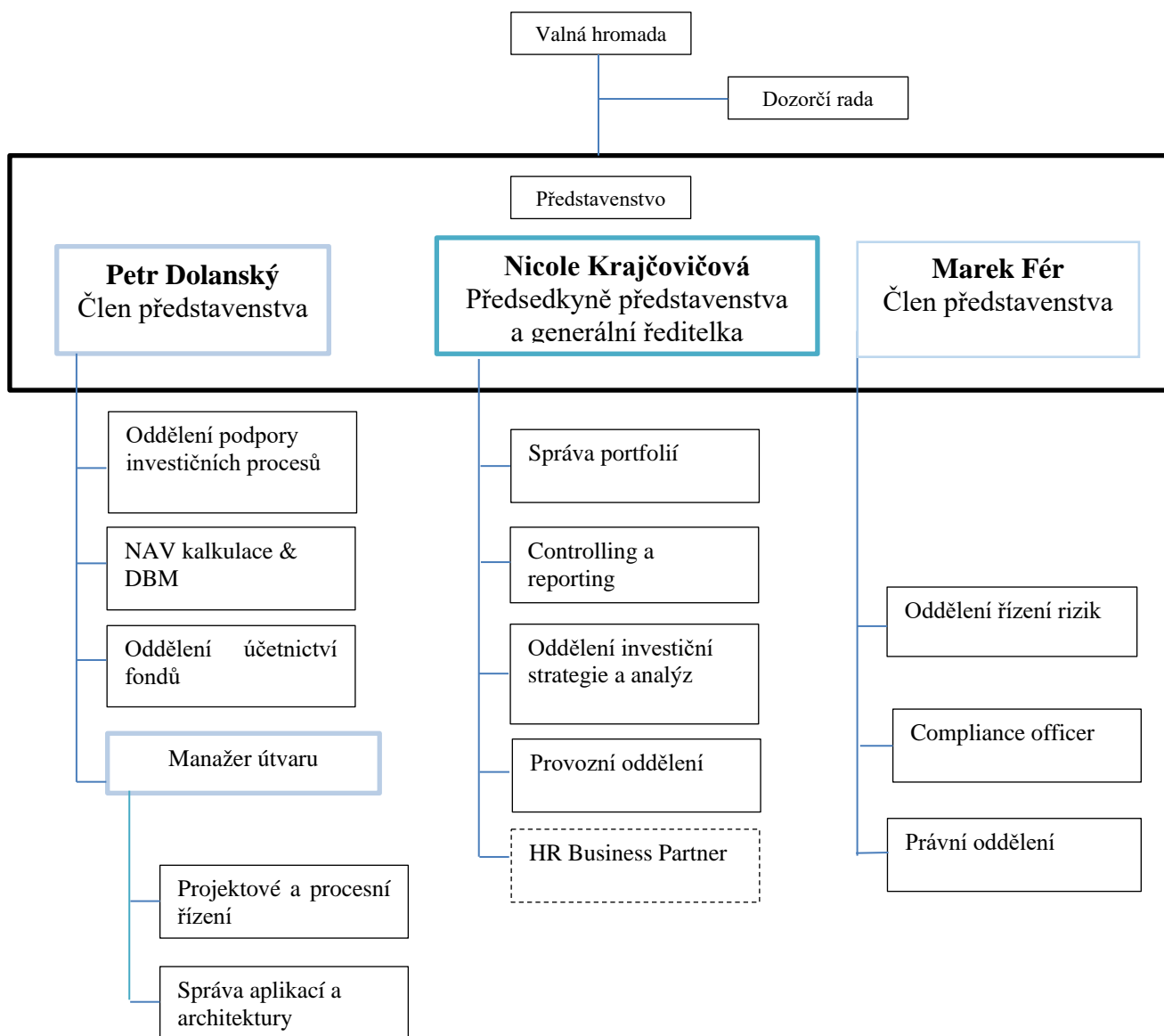
Absolvoval v roce 1997 Slezkou univerzitu, v roce 2005 získal ACCA certifikaci. Svou profesionální kariéru začal v KPMG jako asistent auditora. Následně pracoval na různých pozicích v oblasti financí a účetnictví mimo jiné pro společnosti Varta a Alpiq, a od února 2010 působí jako nezávislý konzultant pro oblast financí. V letech 2010 - 2016 byl nezávislým členem výboru pro audit Hypoteční banky a od září 2016 působí jako nezávislý člen dozorčí rady ČSOB Asset Management. Členství v orgánech jiných společností jednatel společnosti FTA Consulting s.r.o. (ČR)

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**Ing. Jiří Vévoda** – člen dozorčí rady

Absolvoval Joint European Studies Programme na Staffordshire University a VŠE v Praze. Jiří Vévoda pracoval v letech 2000 až 2004 v GE Capital v České republice, Irsku, Finsku a Švédsku. V letech 2004 až 2010 působil v poradenské firmě McKinsey & Company. Od 1. května 2010 je Jiří Vévoda členem vrcholného výkonného vedení ČSOB. Od 8. prosince 2010 je členem představenstva ČSOB. Nejdříve působil na pozici vrchního ředitele pro oblast Lidské zdroje a transformace, později pro oblast Produkty a podpůrné služby. Od 1. ledna 2013 do 30. června 2014 byl Jiří Vévoda vrchním ředitelem (CRO) odpovědným za oblast Řízení rizik. Od 1. července 2014 je odpovědný za oblast Řízení financí (CFO). Členství v orgánech jiných společností: člen představenstva společnosti Československá obchodní banka, a.s., člen dozorčí rady společnosti Hypoteční banka, a.s., ČSOB Stavební spořitelna, a.s., ČSOB Leasing, a.s., Patria Finance, a.s., Patria Corporate Finance, a.s., ČSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB.

**VNITŘNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI**



VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022

**ČSOB ASSET MANAGEMENT, A.S., INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, OBHOSPODAŘOVALA K 31.12.2022. CELKEM 33 OTEVŘENÝCH PODÍLOVÝCH FONDŮ.**

- ČSOB Akciový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001170, CZ0008476173 - WO třída, CZ0008474947 – fondová třída )
- ČSOB Dluhopisový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001147- kapitalizační třída, CZ0008472354 – dividendová třída)
- ČSOB Bohatství, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 77000000224-kapitalizační třída, 770000001117- kapitalizační PB třída, CZ0008477155 – dividendová třída)
- ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008472222)
- ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008472610 – kapitalizační třída, CZ0008474913 – fondová třída)
- ČSOB Private Banking Largo, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474590)
- ČSOB Private Banking Moderato, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474582)
- ČSOB Private Banking Presto, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474608)
- ČSOB Private Banking Moderato EUR, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474715)
- ČSOB UNO+, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008475092)<sup>1</sup>
- ČSOB Private Banking Wealth Office II., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001116)
- ČSOB Premiéra, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001118)
- ČSOB Opatrný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008476413, CZ0008476421-ČSOB Premium Opatrný zodpovědný, kapitalizační třída)
- ČSOB Odvážný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008476405, CZ0008476439- ČSOB Premium Odvážný zodpovědný, kapitalizační třída)
- ČSOB Velmi Opatrný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008477056, CZ0008477064- ČSOB Premium Velmi opatrný zodpovědný, kapitalizační třída)
- ČSOB Velmi Odvážný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008477072, CZ0008477080- ČSOB Premium Velmi odvážný zodpovědný, kapitalizační třída)
- ČSOB akciový zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008477098, CZ0008477106- ČSOB Akciový zodpovědný Wealth Office třída)

<sup>1</sup> Původní název fondu ČSOB Institucionální dluhopisový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

### ZA ROK 2022

- Securities Holdings Fund, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- PROFIT, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Premium 3, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Růstový podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Výnosový podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Nemovitostní podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Slovenský podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Sokolovský fond, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- TERBERIN Fund, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- ČSOB Private Banking Wealth Office I., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Privátny, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Vyvážený, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Rastový, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Svetový akciový, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Fér Vyvážený, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Fér Rastový, otevřený podílový fond\*

\* Výroční zprávy těchto fondů jsou zpracovány na základě zákona o kolektivním investování č. 203/2011 Z.. v platném znění a jsou k dispozici na [www.csobinvesticie.sk](http://www.csobinvesticie.sk)

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**FONDOVÝ KAPITÁL OBHOSPODAŘOVANÝCH FONDŮ K 31. 12. 2022<sup>2</sup>**

Zkrácený název fondu (český domicil)	Fondový kapitál v CZK
ČSOB Akciový	7 519 048 665
ČSOB akciový, WO třída	783 600 979
ČSOB akciový, fondová třída	236 337 283
ČSOB Dluhopisový, kapitalizační třída	1 221 931 003
ČSOB Dluhopisový, dividendová třída	62 823 283
ČSOB Bohatství, kapitalizační, retailová třída	32 750 223 888
ČSOB Private Banking Bohatství, kapitalizační PB třída	5 346 084 618
ČSOB Bohatství dividendový, dividendová třída	494 076 237
ČSOB Akciový realitní	523 016 322
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, kap.třída	138 245 317
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, fond.třída	192 349 478
ČSOB Private Banking Largo	2 176 047 293
ČSOB Private Banking Moderato	7 028 293 962
ČSOB Private Banking Presto	1 280 645 955
ČSOB Private Banking Moderato EUR	417 030 673
ČSOB UNO+	255 407 592
ČSOB Private Banking Wealth Office II	4 963 190 664
ČSOB Premiéra	41 917 291 390
ČSOB Opatrný zodpovědný	642 449 208
ČSOB Premium Opatrný zodpovědný, kapitalizační třída	522 403 181
ČSOB Odvážný zodpovědný	323 667 125
ČSOB Premium Odvážný zodpovědný, kapitalizační třída	572 326 033
ČSOB Velmi Opatrný zodpovědný	47 573 896
ČSOB Premium Velmi Opatrný zodpovědný, kap. třída	49 294 651
ČSOB Velmi Odvážný zodpovědný	24 923 694
ČSOB Premium Velmi Odvážný zodpovědný, kap. třída	56 014 180
ČSOB Akciový zodpovědný	353 277 030
ČSOB Akciový zodpovědný, WO třída	72 409 534
Zkrácený název fondu (slovenský domicil)	Fondový kapitál v EUR
ČSOB Privátný	30 511 505
ČSOB Vyvážený	30 285 440
ČSOB Rastový	73 839 943
ČSOB Svetový akciový	40 564 030
ČSOB Fér Vyvážený	7 183 431
ČSOB Fér Rastový	27 597 909

<sup>2</sup> V tabulce nejsou uváděny fondy kvalifikovaných investorů



VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**Údaje o nabytí vlastních akcií**

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

**Údaje o počtu zaměstnanců Společnosti**

Údaje o průměrném přepočteném počtu zaměstnanců Společnosti: 56

Údaje o průměrném přepočteném počtu vedoucích pracovníků Společnosti: 3

**ÚDAJE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ PODÍLOVÉHO FONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU PODÍLOVÉHO FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ**

Společnost při jednání na svůj účet ani při jednání na účet investičních fondů není účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by přesahovala 5 % majetku společnosti nebo investičního fondu.

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) je obsažena ve výroční zprávě společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost.

**OBHOSPODAŘOVÁNÍM MAJETKU BYLI POVĚŘENI:**

**Ing. Pavel Kopeček, CFA**

nar.: 21. 8. 1981

vzdělání: VŠE v Praze, obor Podniková ekonomika a management Bankovníctví

Pavel Kopeček má více než 17 let zkušeností v oblasti investic a finančních trhů. V ČSOB Asset Management působí jako portfolio manažer od roku 2007. Předtím působil jako makléř ve skupině Fio. V současnosti má na starosti akciové investice ve smíšeném fondu ČSOB Bohatství a správu akciových fondů ČSOB. Je držitelem titulu inženýra ekonomie z Vysoké školy ekonomické v Praze a držitelem titulu CFA.

**Ing. Michal Žofaj, CFA**

nar.: 17.5.1983

vzdělání: VŠE v Praze, Fakulta financí a účetnictví, Peněžní ekonomie a bankovníctví

Michal Žofaj má více než 17 let zkušeností v oblasti investic a finančních trhů. V ČSOB Asset Management působí jako portfolio manažer od roku 2013. Předtím působil jako portfolio manažer ve skupině Allianz, kde měl na starosti správu investic pro pojišťovnu a penzijní fond. V současnosti má na starosti správu dluhopisových fondů, smíšených fondů pro slovenskou klientelu a portfolií ČSOB poisťovne. Je držitelem titulu inženýra ekonomie z Vysoké školy ekonomické v Praze a držitelem titulu CFA.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉHO DEPOZITÁŘE FONDU:**

Depozitářem fondu byla v rozhodném období Československá obchodní banka, a.s., IČ: 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46.

**ČINNOST OBCHODNÍKA S CENNÝMI PAPIRY V ROZHODNÉM OBDOBÍ PŘEDEVŠÍM VYKONÁVALI:**

Československá obchodní banka, a.s.;

Česká spořitelna, a.s.;

Komerční banka, a.s.;

WOOD & Company Financial Services, a.s.;

Patria Finance, a.s.;

ING Bank N.V.;

CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED;

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022

MORGAN STANLEY EUROPE.

### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY OPRAVNĚNÉ POSKYTNOUT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÁ VYKONÁVALA ČINNOSTI HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOSTI VYKONÁVÁ**

Investiční společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce podílového fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### **METODY, KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI A NÁSTROJI K EFEKTIVNÍMU OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDŮ POD SPRÁVOU SPOLEČNOSTI.**

Pro výpočet celkové expozice fondu se využívá závazková metoda. Deriváty jsou sjednávány pro řízení měnového rizika.

Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu; rizikový profil podílového fondu je vyjádřen především syntetickým ukazatelem – SRRI (synthetic risk and reward indicator). Syntetický ukazatel zobrazuje proměnlivost hodnoty podílového listu a tím i rizikovost investice. Je odvozen pouze z historického vývoje hodnoty investice a má tudíž omezené využití pro předpověď vývoje rizikovosti takové investice do budoucna. Zavedení tohoto ukazatele vychází z právních předpisů v souvislosti s Evropskou směrnicí UCITS IV. Ukazatel má umožnit srovnání rizikovosti standardních investičních fondů v rámci Evropské unie. Ukazatel se může lišit od produktového skóre stanoveného podle interní metodiky ČSOB. Syntetický ukazatel rizika a výnosu je uveden v dokumentu Sdělení klíčových informací pro investory, který nahrazuje zjednodušený statut fondu a je možné jej nalézt na webových stránkách jednotlivých fondů z nabídky ČSOB.

### **ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH PRO HODNOCENÍ RIZIK, PROTISTRANÁCH OBCHODŮ, DRUHU A VÝŠI PŘIJATÉHO ZAJIŠTĚNÍ, VÝNOSECH A NÁKLADECH**

Pro řízení měnového rizika jsou používány měnové deriváty, zejména měnové swapy, které představují smlouvu o nákupu a prodeji daného objemu cizí měny v pevně sjednaném kurzu s vypořádáním k určenému datu.

Alternativně mohou být použity repo operace s cennými papíry denominovanými v různých měnách, kde výsledkem těchto operací je závazek k prodeji dané měny v pevném kurzu k určenému datu.

Nominální objem takto sjednaného zajištění proti riziku změny kurzu cizí měny vychází z objemu cenných papírů či jiných aktiv v cizí měně v portfoliu fondu anebo části tohoto objemu, u které eliminujeme dopad změn měnového kurzu na celkovou hodnotu portfolia.

Seznam protistran, s nimiž je možno uzavírat tyto deriváty je následující: Citibank Europe plc / Prague, Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., ING Bank NV/Prague, Komerční banka, a.s., PPF banka a.s., J.P.Morgan, Societe Generale.

Pro omezení rizika protistrany při vypořádání daného derivátového obchodu fond přijímá anebo poskytuje kolaterál ve formě peněžních prostředků držených na účtu u dané banky. Výše kolaterálu vychází z aktuální tržní hodnoty sjednaného derivátu.

Celkový objem takto přijatého kolaterálu k datu 31.12.2022 činil 24 735 tis. Kč.

Celkové závazky a pohledávky plynoucí z derivátů na jednotlivou protistranu se započítávají do investičních limitů dle nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

### **ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

K žádným podstatným změnám ve statutu fondu nedošlo.

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB, KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU TĚM Z JEHO PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM, JEJICHŽ ČINNOST MÁ PODSTATNÝ VLIV NA RIZIKOVÝ PROFIL TOHOTO FONDU.**

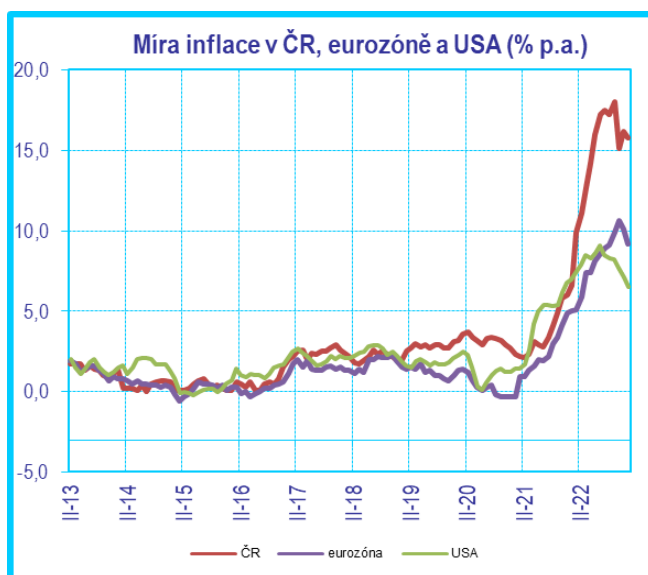
Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2022.

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

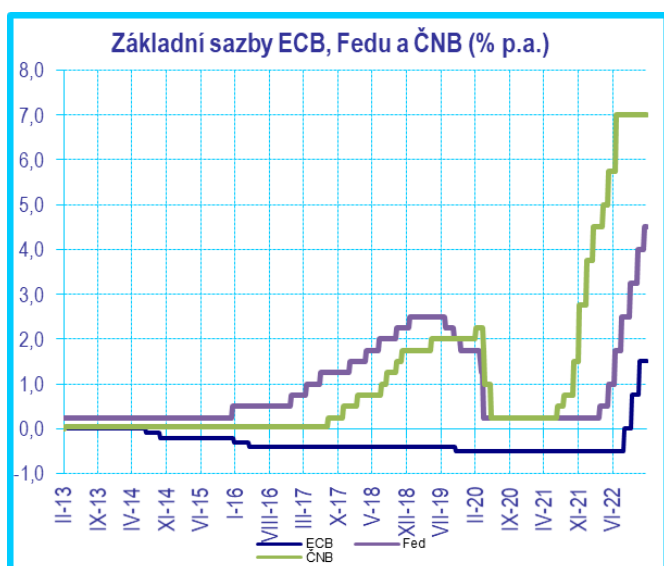
**EKONOMICKÝ VÝVOJ V ČR A VÝVOJ NA FINANČNÍCH TRŽÍCH V ROCE 2022**

**Ekonomika a úrokové sazby**

Investiční dění roku 2022 bylo definováno řetězcem událostí, které bychom ještě před pár lety považovali za krajně nepravděpodobné. Celosvětová pandemie, na kterou reagovaly vlády i centrální banky nebyvalou fiskální i měnovou expanzí, se ve své ústupové fázi protнула s ruskou invazí na Ukrajinu. Pandemií rozbité dodavatelské řetězce a obchodní toky v kombinaci s překvapivě silnou odloženou spotřebou z „dob covidových“ vedly ke zvýšené inflaci prakticky ve všech významných ekonomikách. Ta byla ještě dramaticky umocněna válkou způsobeným energetickým šokem. Inflace se tak dostala na maxima mnoha dekád.



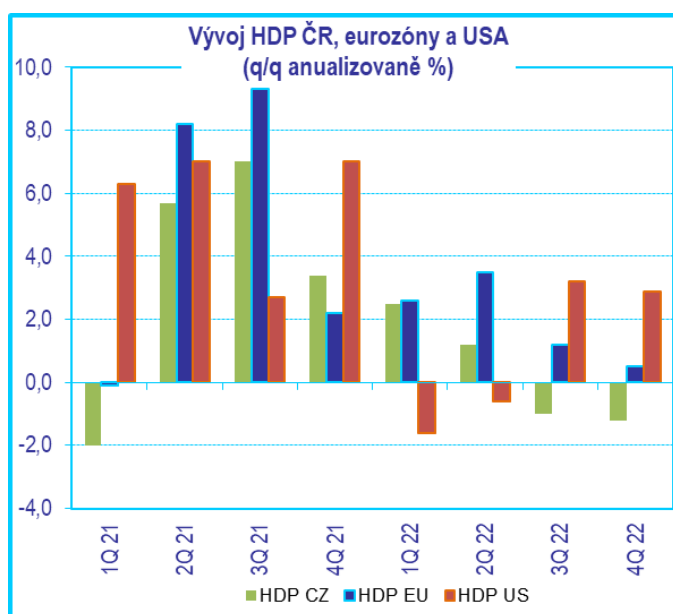
Zdroj: Bloomberg



Zdroj: Bloomberg

## VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022

Zásadní pro vývoj na trzích byla reakce centrálních bank a vlád na tento bezprecedentní nárůst inflace. ČNB byla ve své reakci pohotovější, započala cyklus zvyšování sazeb už v přechodném roce, tudíž v roce 2022 už jen ve zpříšňování měnové politiky pokračovala. Dříve se také dostala k pravděpodobnému vrcholu sazeb, který se nyní zdá být na 7 %. Inflace v ČR dosáhla během roku maxima na úrovni 18 % meziročně, vlivem metodických změn ve výpočtu ČSÚ ke konci roku klesla k 16 %. Celkově byla inflace v ČR tažena zejména vyššími cenami energií, potravin a bydlení. Zatímco v prvním a druhém čtvrtletí česká ekonomika ještě rostla, ve třetím i čtvrtém čtvrtletí již poklesla. Míra nezaměstnanosti zůstala podle posledních dostupných dat Eurostatu v ČR nejnižší v celé EU. V prosinci dosáhla 3,7 %.



Zdroj: Bloomberg

Po úvodním popírání vážnosti situace s inflací se k činům nakonec odhodlaly také velké centrální banky ve světě. Americký Fed v roce 2022 zvýšil sazby v sedmi krocích z 0,25 % až na 4,5 % (horní hranice pásma). ECB začala se zvyšováním sazeb později a došla prozatím k úrovni 2 %.

Inflace a vysoké úrokové sazby začaly srážet některé ekonomiky až na hranu recese. Americký HDP klesal v prvním i druhém čtvrtletí, ve třetím se ale již překvapivě rychle zvedl a v plusu se udržel i ve čtvrtém kvartálu (3Q +3,2 %, 4Q +2,9 % mezičtvrtletně, přepočteno na roční bázi). Poklesy byly z velké části způsobeny nárůstem dovozů, což bylo na druhou stranu pozitivním signálem o uvolňování překážek v dodavatelských řetězcích. V eurozóně se ekonomický růst po celý rok 2022 překvapivě udržel v plusu, a to i přesto, že je Evropa blíže válečnému epicentru a energetická krize na ni doléhala ve srovnání s USA důrazněji. Evropským firmám částečně pomáhala slabší euro proti dolaru.

Předstihové indikátory se jak v USA, tak v Evropě začaly kazit až ke konci roku. Do té doby poukazovaly na přetrvávající silnou poptávku, která umožňovala firmám část zvýšených nákladů přenášet na zákazníky. Do vývoje poptávky se ve druhé polovině roku začaly negativně propisovat problémy se snižující se kupní silou domácností vydávajících stále větší část příjmů za dražší energie a potraviny a menší investiční aktivitou podniků, kterým se rapidně zvedly náklady na pracovní sílu, energie i financování.

Pracovní trh byl v USA po celý rok napjatý a utvrzoval Fed v přísném tónu. Míra nezaměstnanosti se od konce prvního čtvrtletí držela mezi 3,5 až 3,7 %, tedy na dostřed předpandemických minim a tvorba nových pracovních míst byla solidní. V eurozóně byl pracovní trh taktéž v dobré kondici, v říjnu míra nezaměstnanosti klesla na 6,6 %.

### Finanční trhy

Strach z inflace vyvolal u investorů nervozitu, jak moc vysoké ceny a také hůře dostupné financování omezí spotřebu, a tím i samotný hospodářský růst. Nejistota se negativně promítla jak do vývoje akciových trhů, kde se projevila vysokou kolísavostí, tak dluhopisových trhů, u nichž prudký růst výnosů znamenal pokles cen. Dobrou zprávou však je, že dluhopisy i akcie po delší době výrazně zlevnily, což otevřelo zajímavý výnosový potenciál do budoucna. Akcie zpravidla reagují na dění v reálné ekonomice s předstihem, takže v současnosti

## VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022

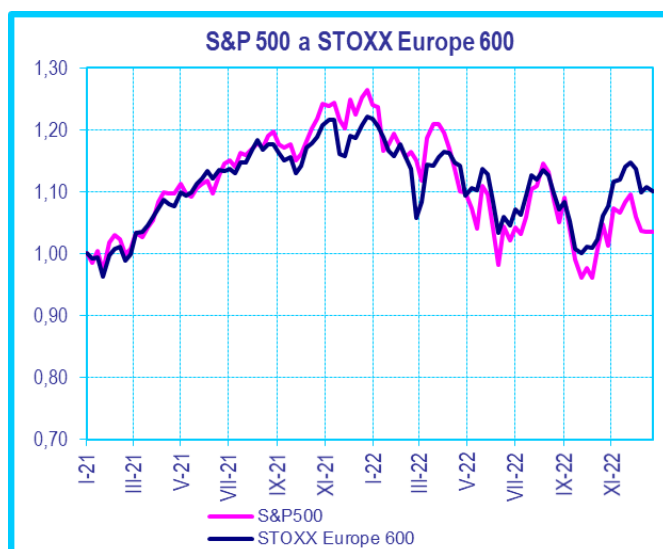
je již pravděpodobné, že akciový trh do cen započítal velkou část rizik včetně přísnější měnové politiky centrálních bank a mělké recese. Na finančních trzích je pravidlem, že ty největší poklesy často vidíme dříve, než se hrozby projeví v realitě. Například v recesi může akciový trh již začít růst, jak investoři vyhlížejí další fázi hospodářského cyklu – oživení. Podobně tak na trhu dluhopisovém zpravidla začínají výnosy klesat ještě dříve, než oficiální kroky směrem ke snižování sazeb oznámí centrální banka.

### Akciové trhy

Světové akciové trhy reprezentované indexem MSCI World All Countries zakončily rok poklesem o 18 %, zmírnit největší ztráty se akciovým trhům podařilo během října a listopadu.

Ze třech nejsledovanějších amerických indexů zaznamenal nejhorší výsledky technologický Nasdaq (S&P 500 -18,1 %, DJIA -6,9 %, Nasdaq -32,5 %). Mezi technologiemi jsou zastoupeny především růstové akcie, kterým nesvědčí zvyšování úrokových sazeb. Celkově zaznamenaly výraznější ztráty (30-40 %) cyklické a na sazby citlivé sektory (jako například komunikační služby, zboží dlouhodobé spotřeby, nebo již zmiňované IT). Naproti tomu defenzivní sektory (jako například utility, zboží nezbytné spotřeby nebo zdravotnictví) udržely poklesy v řádu jednotek procent, nebo dokonce mírně rostly. Absolutním vítězem roku byli těžaři ropy a zemního plynu. Raketový růst cen komodit pomohl ke zhodnocení jejich akcií v desítkách procent (v USA 65,4 %, v Evropě 30,4 %).

Na vyspělých evropských trzích byla výkonnost akcií taktéž negativní, firmy ale oproti jejich americkým protějškům ve větších poklesech brzdila výhoda slabého eura a sektorová orientace spíše na tradičnější obory, méně citlivé na sazby (Stoxx Europe 600 -9,9 %, DAX -12,3 %). Propady se nevyhnuly ani rozvíjejícím se trhům (MSCI Emerging Markets -19,9 %). Z Ruska se kvůli invazi na Ukrajinu a následným sankcím stal neinvestovatelný trh, naše expozice na Rusko však byla zanedbatelná.

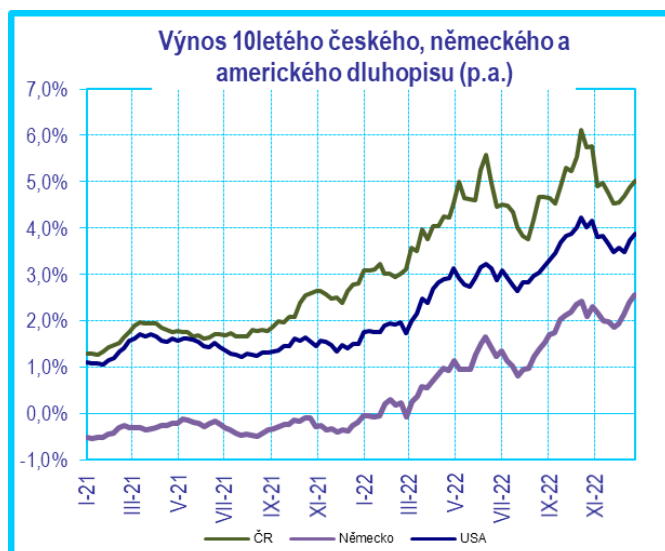


Zdroj: Bloomberg

## VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022

### Dluhopisové trhy

Rok 2022 byl pro dluhopisy velmi turbulentní a nepomáhalo ani ukryt se do „bezpečného přístavu“ amerických a německých dluhopisů. Jejich ceny klesly (výnosy rostly) ještě daleko výrazněji než v případě dluhopisů českých. Stál za tím oproti ČNB pozdější obrat měnové politiky Fedu a ECB směrem k vyšším sazbám. České dluhopisy už si „vytrpěly“ dost v roce 2021, proto už byl jejich propad v roce 2022 relativně mírnější.



Zdroj: Bloomberg

Trh s českými státními dluhopisy vykazoval náznaky stabilizace už v létě, na podzim se však vrátil spolu s vyspělými dluhopisy opět pod tlak, který ustal až ke konci roku. Za celý rok se české výnosy nakonec zvedly v řádu procentních bodů (na 2 letech o 1,9 p.b. na 5,58 % a na 10 letech o 2,25 p.b. na 5,1 %). Tento vývoj měl na výkonnost dluhopisů zásadně negativní dopad (agregátní index českých státních dluhopisů se splatností nad 1 rok spadl o 8 %), zvýšil se však jejich výnosový potenciál do budoucna. Úrovně výnosů střednědobých českých státních dluhopisů kolem 5 % jsou již z dlouhodobého hlediska atraktivní.

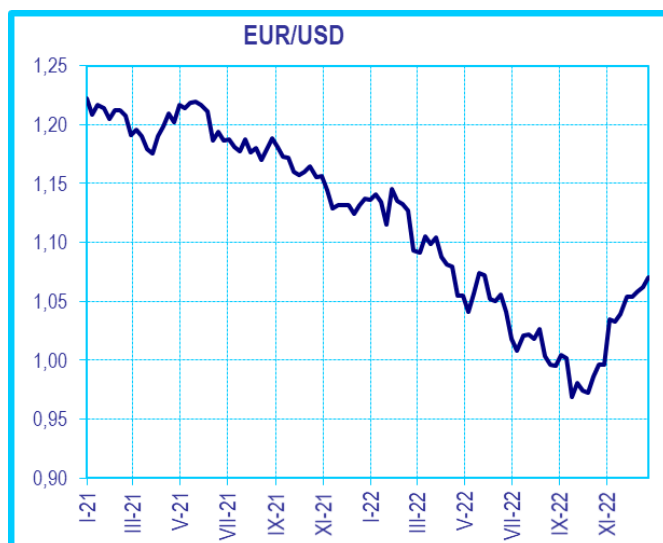
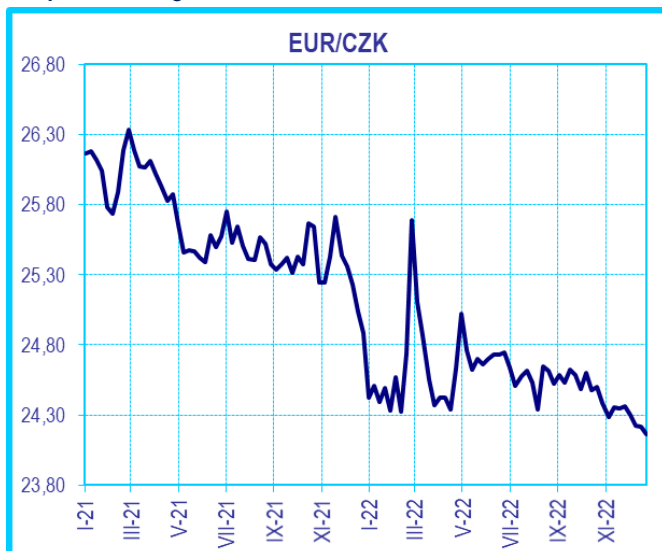
Naproti tomu ve světě ještě centrální banky neřekly poslední slovo, a proto také normalizace sazeb a výnosů ještě nejspíš není u konce. Výnosy 2letých amerických státních dluhopisů poskočily za rok 2022 o 3,69 procentního bodu na 4,43 %, a i když byl pohyb na 10leté splatnosti relativně nižší (o 2,36 procentního bodu na 3,87 %), znamenalo to pro dlouhodobější dluhopisy největší ztráty za posledních několik desítek let. Zvyšovat se začaly také výnosy německých státních dluhopisů, a to kvůli obratu měnové politiky doposud holubičí ECB. Na 10leté splatnosti stouply o 2,75 procentního bodu na 2,57 %, na 2leté splatnosti o 3,38 procentního bodu na 2,76 %. U korporátních dluhopisů docházelo kvůli zhoršení sentimentu na trzích rizikových aktiv k výraznému rozšiřování rizikových přírážek.

### Měny

První polovina roku byla koruna volatilnější zejména kvůli ruské invazi na Ukrajinu, která zhoršila sentiment na evropských a rozvíjejících se trzích. Po určitém uklidnění situace se vrátila pod tlak kvůli jmenování Aleše Michla a další nových bankovních členů do ČNB - trh se obával ztráty kredibility centrální banky. Nakonec však investoři ocenili závazek devizových intervencí, výhled na stabilitu sazeb a přetrvávající úrokový diferenciál mezi Českou republikou a eurozónou. Napomohlo také zlepšení sentimentu vůči rozvíjejícím se trhům ve druhé polovině roku. Do konce roku se české měně podařilo posílit proti euru o zhruba 3 % na úroveň 24,16 koruny za euro.

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

Zdroj: Bloomberg



Dolar výrazně posílil proti euru (+6 %), a to až na úroveň 1,07 dolaru za euro. Vděčil za to především rychlejšímu zvyšování sazeb Fedu oproti nadále relativně umírněné ECB. Během období zvýšené nervozity na trzích se eurodolar dokázal krátkodobě dostat dokonce pod paritu. Na konci roku se trend obrátil a momentum nabralo euro. Stalo se tak po slabší inflaci v USA, která zvýšila sázky investorů na zpomalení tempa růstu sazeb Fedu. Ve prospěch eura zapůsobila ve čtvrtém čtvrtletí navíc přísnější rétorika ECB, která bude muset být ve zvyšování sazeb v roce 2023 důraznější než Fed, protože je v boji proti inflaci teprve na počátku.



VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**VÝVOJ ČINNOSTI FONDU**

Investice byly ve Fondu prováděny plně v souladu s investiční strategií a neodchylovaly se od statutu Fondu. Z teritoriálního hlediska byly investice alokovány především v Severní Americe a v západní Evropě.

Ve srovnání s koncem roku 2021 došlo ve struktuře aktiv ke snížení podílu akcií na 92,45 % z 96,64 %. Podíl zůstatků na běžných účtech se snížil na 1,34 % z 2,16 % a podíl ostatních aktiv se zvýšil na 6,21 % z 1,20 %.

Podíl akcií denominovaných v USD se zvýšil na 74,49 % z 72,98 %, podíl akcií denominovaných v EUR se snížil na 15,44 % z 18,95 %, podíl akcií denominovaných v GBP se snížil na 2,23 % z 3,87 %, a podíl akcií denominovaných v SEK se snížil na 0,28 % z 0,86 %.

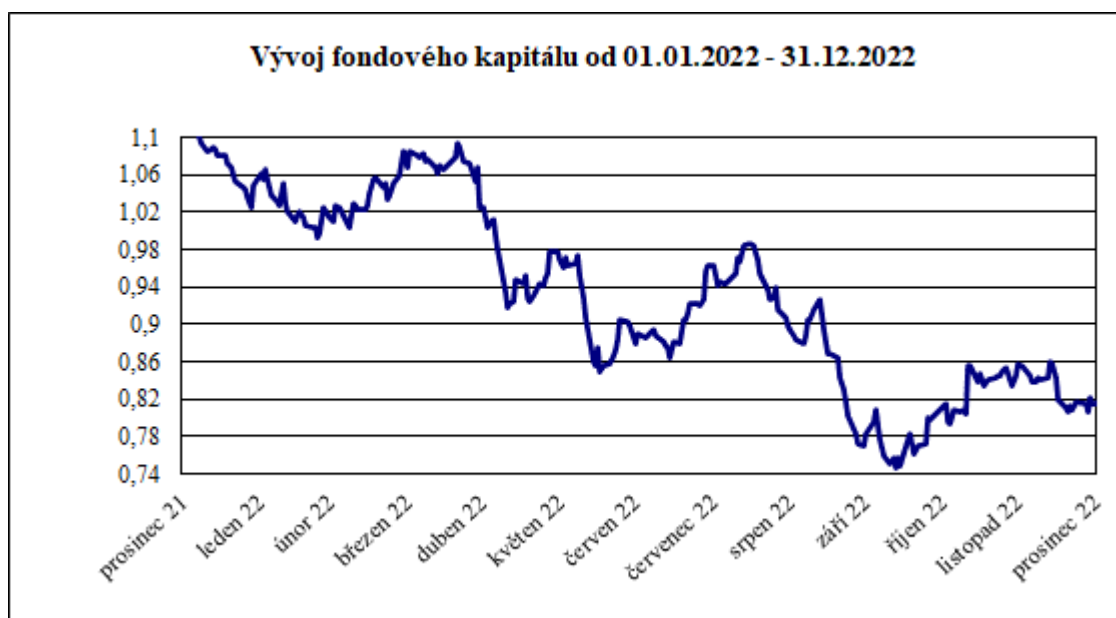
Cizoměnové pozice Fondu byly z velké části zajištěny proti měnovému riziku vyplývajícímu z pohybu CZK oproti příslušným měnám.

Fond je fondem růstovým a nevyplácí podílníkům výnosy. Všechny výnosy jsou v rámci denního oceňování započítávány do hodnoty podílového listu a zhodnocení z podílového listu je podílníky realizováno jako rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou.

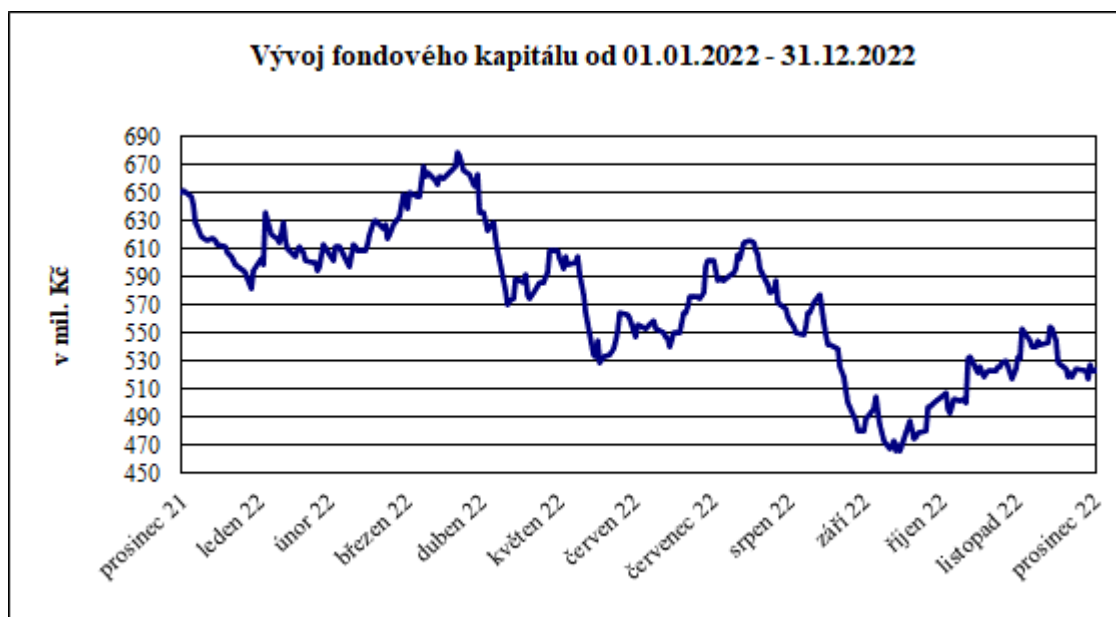
Hodnota podílového listu se v roce 2022 se snížila na 0,8156 Kč z 1,1563 Kč.

Během roku 2022 se fondový kapitál klesl na 523 mil. Kč z 652 mil. Kč.

**VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU A CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU V ROZHODNÉM OBDOBÍ**



VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022



**VÝVOJ ZÁKLADNÍCH EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ FONDU**

k 31. prosinci	Fondový kapitál na PL (Kč)	Fondový kapitál (Kč)	Zisk nebo ztráta po zdanění (Kč)
2018	0,7180	363 694 538	-34 805 162
2019	0,9072	390 382 226	90 209 306
2020	0,8704	358 637 154	-17 229 351
2021	1,1563	651 542 787	122 123 082
2022	0,8156	523 016 322	-207 776 073

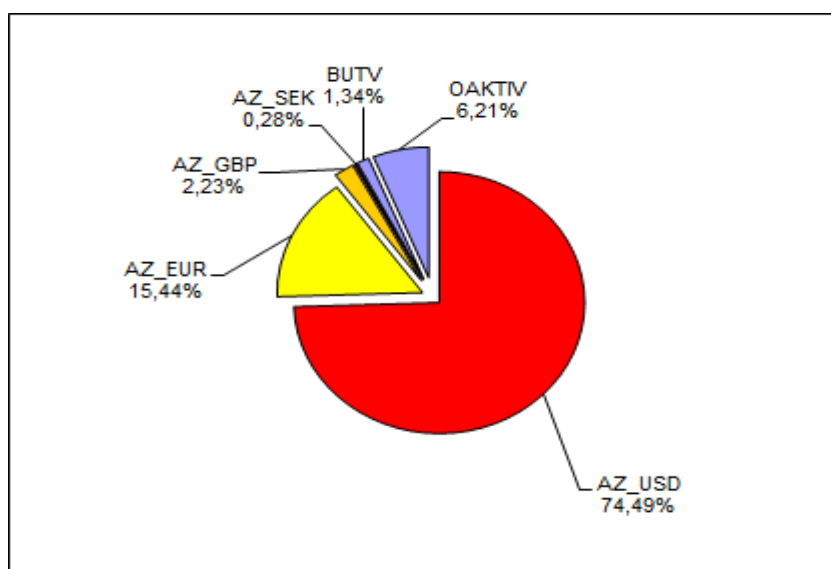
**POČET VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ**

Období	Vydané podílové listy		Odkoupené podílové listy		Objem emise
	Kusy	Kč	Kusy	Kč	
leden 2022	9 588 729	10 420 436	5 546 414	5 957 868	567 536 425
únor 2022	34 054 097	35 778 237	4 923 433	4 995 176	596 667 089
březen 2022	5 623 598	5 861 179	3 586 967	3 673 461	598 703 720
duben 2022	27 910 500	30 051 943	5 946 490	6 382 708	620 667 730
květen 2022	4 499 052	4 308 482	3 078 501	2 949 779	622 088 281
červen 2022	5 327 743	4 814 865	3 938 318	3 649 621	623 477 706
červenec 2022	2 510 607	2 247 321	1 766 599	1 591 698	624 221 714
srpen 2022	2 637 649	2 517 560	2 060 940	1 967 457	624 798 423
září 2022	2 380 939	2 033 673	4 192 765	3 596 513	622 986 597
říjen 2022	2 681 290	2 071 947	3 816 591	2 941 522	621 851 296
listopad 2022	2 594 505	2 170 132	3 233 642	2 692 063	621 212 159
prosinec 2022	25 948 265	22 142 991	5 870 740	4 779 262	641 289 684
<b>Celkem</b>	125 756 974	124 418 765	47 961 400	45 177 129	

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

**SKLADBA MAJETKU K 31. 12. 2022**

Druh aktiva	Kód	Hodnota v tis. Kč	% podíl na aktivech
akcie zahraniční denominované v USD	AZ_USD	411 458	74,49
akcie zahraniční denominované v EUR	AZ_EUR	85 264	15,44
akcie zahraniční denominované v GBP	AZ_GBP	12 339	2,23
akcie zahraniční denominované v SEK	AZ_SEK	1 572	0,28
pohledávky za bankami	BUTV	7 401	1,34
ostatní aktiva	OAKTIV	34 316	6,21



**MAJETKOVÉ CENNÉ PAPIRY S REÁLNOU HODNOTOU VYŠŠÍ JAK 1 % NA MAJETKU FONDU**

Název cenného papíru	ISIN	Země emitenta	Cena pořízení (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet CP
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	US	35 780	38 990	14 675
Public Storage	US74460D1090	US	37 081	30 043	4 741
MERCIALYS	FR0010241638	FR	6 214	7 068	30 000
CBRE GROUP INC	US12504L1098	US	9 436	8 137	4 675
HOST HOTELS a RESORTS INC	US44107P1049	US	35 099	30 855	85 003
PROLOGIS INC	US74340W1036	US	42 549	48 441	19 000
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	US	18 183	16 438	4 500
American Tower Corp	US03027X1000	US	22 633	23 478	4 900
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	45 214	22 303	42 000
EQUINIX INC	US29444U7000	US	52 091	48 887	3 300

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2022

Název cenného papíru	ISIN	Země emitenta	Cena pořízení (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet CP
WELLTOWER INC	US95040Q1040	US	21 645	20 013	13 500
UDR INC	US9026531049	US	10 583	9 635	11 000
LAND SECURITIES GROUP PLC	GB00BYW0PQ60	GB	7 860	6 761	40 000
VGP NV	BE0003878957	BE	6 970	6 567	3 500
SBA COMMUNICATIONS CORP	US78410G1040	US	14 476	12 679	2 000
TAG IMMOBILIEN AG	DE0008303504	DE	19 818	6 111	41 920
CAMDEN PROPERTY TRUST	US1331311027	US	11 848	9 362	3 700
RE/MAX HOLDINGS INC	US75524W1080	US	19 165	12 099	28 700
AMERICAN HOMES 4 RENT	US02665T3068	US	9 371	7 644	11 214
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	US	26 928	22 121	33 000
RETAIL ESTATES	BE0003720340	BE	7 570	6 677	4 466
KOJAMO OYJ	FI4000312251	FI	7 262	5 657	17 000
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES REIT PLC	IE00BJ34P519	IE	6 731	6 436	239 562
VICI Properties Inc	US9256521090	US	18 306	19 289	26 324
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTIES	US27616P1030	US	18 232	13 080	40 528
CIVITAS SOCIAL HOUSING PLC	GB00BD8HBD32	GB	7 941	5 578	325 000
SHURGARD SELF STORAGE SA	LU1883301340	LU	15 995	15 373	14 877
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	US42226K1051	US	12 687	9 055	20 778
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	US35086T1097	US	7 556	7 330	12 500
CTP NV	NL00150006R6	NL	6 697	6 922	26 000

### INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT<sup>3</sup> A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

V roce 2022 Fond nerealizoval žádný z těchto typů obchodů.

### ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

#### FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy

<sup>3</sup> obchody zajišťující financování (securities financing transactions) neboli SFT jsou definována v Nařízení SFT (Nařízení č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.). Jedná se o: a) repo obchody, b) půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit, c) koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo se současným sjednáním zpětné koupě, d) maržové obchody.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022

### INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond v roce 2023 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Fondu je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekávaními podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Fondu a růst objemu jeho majetku.

### INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové, akciové a komoditní) – investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko - toto riziko investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků ve Fondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Fondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému investiční společnosti.

Metody řízení rizik jsou popsány v účetní závěrce Fondů, která je součástí této výroční zprávy.

### INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

### INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI ZODPOVĚDNÉHO INVESTOVÁNÍ DLE NAŘÍZENÍ SFDR

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

Obhospodařovatel při obhospodařování Fondu zohlednil hlavní nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, jak jsou popsány v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací o udržitelnosti v odvětví finančních služeb (SFDR) prostřednictvím obecné Politiky vyloučení a Politiky hlasování na základě zmocnění a zapojení., více na na adrese <https://www.csobam.cz/portal/udrzitelnost>.

Hlavními nepříznivými dopady na udržitelnost, které byly zohledněny v rámci obecné Politiky vyloučení, byly vystavení kontroverzním zbraním ("ukazatel 14"), vystavení společností působícím v odvětví fosilních paliv

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022

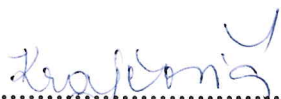
("ukazatel 4") a porušování zásad iniciativy OSN Global Compact nebo pokynů Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) pro nadnárodní podniky (dále jen "ukazatel 10").

Hlavními nepříznivými dopady na udržitelnost, které byly zohledněny prostřednictvím Politiky hlasování a zapojení v zastoupení skupiny KBC Asset Management, byly emise skleníkových plynů ("ukazatel 1"), uhlíková stopa ("ukazatel 2"), intenzita skleníkových plynů společností, do nichž bylo investováno ("ukazatel 3"), expozice společností zabývajícím se fosilními palivy ("ukazatel 4") a genderová rozmanitost ve správních radách ("ukazatel 13").

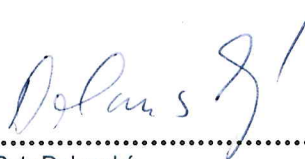
### INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRAŇIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Praze dne 18. dubna 2023



.....  
Ing. Nicole Krajčovičová  
předsedkyně představenstva  
ČSOB Asset management, a.s.,  
investiční společnost



.....  
Bc. Petr Dolanský  
člen představenstva  
ČSOB Asset management, a.s.,  
investiční společnost

## Zpráva nezávislého auditora

účastníkům fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

---

### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 („Fond“) k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

---

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

---

### Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

---

### Odovědnost statutárního orgánu společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost povinen 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 statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

---

### Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost uvedl v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 statutární orgán společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost 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.

18. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800

***ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s.,  
investiční společnost, otevřený podílový fond***

Účetní závěrka

31. prosinec 2022

Investiční fond: ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový  
Investiční společnost: ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 25677888  
Předmět podnikání: investiční fond  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18. dubna 2023

## ROZVAHA

k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Bod	31.12.2022	31.12.2021	
<b>AKTIVA</b>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	7 401	14 267
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		7 401	12 775
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		0	1 492
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	510 633	637 409
11	Ostatní aktiva	6	34 315	7 914
<b>Aktiva celkem</b>			<b>552 349</b>	<b>659 590</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2022	31.12.2021	
<b>PASIVA</b>				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	7	28 107	437
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		3 372	437
	<i>b) ostatní závazky</i>		24 735	0
4	Ostatní pasiva	8	263	6 368
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	963	1 242
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>29 333</b>	<b>8 047</b>
9	Emisní ážio	10	258 758	257 312
12	Kapitálové fondy	10	641 368	563 565
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	-169 334	-291 457
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-207 776	122 123
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>523 016</b>	<b>651 543</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>552 349</b>	<b>659 590</b>

Investiční fond: ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový  
Investiční společnost: ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 25677888  
Předmět podnikání: investiční fond  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18. dubna 2023

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. prosinci 2021

tis. Kč	Bod	31.12.2022	31.12.2021	
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	580 935	627 258
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	523 016	651 543
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
12	Závazky z pevných termínových operací	12	549 013	618 564

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Bod	2022	2021	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	362	1
	<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	14	214	17
	<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	15	20 299	10 528
5	Náklady na poplatky a provize	16	891	590
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	-211 774	127 881
9	Správní náklady	18	12 390	9 337
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		<b>-204 607</b>	<b>128 466</b>
23	Daň z příjmů	20	3 169	6 343
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-207 776</b>	<b>122 123</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 1. OBECNÉ INFORMACE

### (a) Založení a charakteristika Fondu

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl založen dne 1. dubna 2006 jako podílový fond ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB za účelem kolektivního investování. Původní název fondu byl ČSOB realitní mix, ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, otevřený podílový fond. Fond je otevřeným podílovým fondem, který nemá právní osobnost a je založen na dobu neurčitou.

Fond je obhospodařován společností ČSOB Asset Management, a.s., investiční společností, a.s., IČ: 25677888 se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 57 Praha 5 (dále jen „Společnost“) jako otevřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou. Společnost je součástí skupiny KBC (sídlem Havenlaan 2, 1080 Brussel, Belgie). Konečnou mateřskou společností je KBC Group N.V.

#### *Informace o obhospodařovateli*

Fond je obhospodařován Společností, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

#### *Informace o depozitáři a auditorovi*

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 (dále jen „Depozitář“ nebo „ČSOB“). Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Audit fondu zajišťuje společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČ: 40765521, sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.

#### *Investiční strategie*

Peněžní prostředky shromážděné vydáváním podílových listů investiční společnost používá ke koupi cenných papírů, včetně zahraničních cenných papírů, nebo je ukládá na vklady u bank vedené pro Fond. Cenné papíry mohou být denominovány v CZK nebo v jiné měně.

Fond investuje zejména do likvidních akcií obchodovatelných na evropském regulovaném trhu nebo trhu obdobném tomuto trhu se sídlem mimo Evropskou unii, jejichž emitent zaměřuje své aktivity na oblasti realit a developmentu (výstavba, správa, provozování nemovitostí či obchodování s nimi). Fond necílí na určitý segment realitního trhu (kancelářské prostory, retailové prostory, prostory pro bydlení či průmyslové stavby). Fond zamýšlí investovat především do realitních společností obchodovaných na výše uvedených trzích v USA a Evropě. Neutrální alokace aktiv Fondu a časové vymezení její platnosti budou uveřejňovány způsobem uvedeným v čl. 1.6 statutu Fondu. Skutečné zainvestování se však může od neutrální alokace odchýlit, neboť Fond může v zájmu minimalizace rizika a maximalizace výnosů podle situace na finančních trzích přizpůsobovat váhu jednotlivých regionů v rozmezí od 0% do 100%. Žádné záruky třetích stran nejsou při investicích Fondu poskytovány.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Cílem investiční strategie Fondu je vhodným výběrem investic a jejich strukturou dosahovat trvalého růstu hodnoty podílového listu Fondu při řízeném omezení rizik – Fond je akciovým fondem.

Fond je aktivně spravován v návaznosti na referenční hodnotu tvořenou následujícím indexem:

- 100% FTSEEPRA/Nareit Developed Global Hedged to CZK -NR.

Při určování složení portfolia fondu se bere v úvahu složení sledované referenční hodnoty. Účelem fondu však není kopírovat uvedenou referenční hodnotu. Investiční nástroje držené v portfoliu fondu jsou vybírány z investičních nástrojů obsažených v uvedených indexech, zároveň má Portfolio manažer možnost investovat do investičních nástrojů, které nejsou obsaženy v indexech, aby využil výhod aktuálních investičních příležitostí.

Investiční politika fondu určuje, do jaké míry se výkonnost portfolia může odchylovat od výkonnosti sledované referenční hodnoty. Prostřednictvím výběru investičních nástrojů usiluje portfolio manažer o dosažení rozdílu mezi výkonností fondu a výkonností sledované referenční hodnoty. Míra aktivní správy se měří pomocí odchylky od referenční hodnoty. Dlouhodobá očekávaná odchylka pro tento fond je 10%. Tato hodnota odráží volatilitu rozdílu mezi výkonností fondu a sledované referenční hodnoty. V závislosti na tržních podmínkách se skutečná odchylka může lišit od očekávané dlouhodobé odchylky.

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

## ***Informace o regulaci a konsolidujících účetních jednotkách***

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Ve smyslu ZISIF je Fond standardním fondem cenných papírů. Podle klasifikace AKAT se jedná o akciový fond. Fond byl zřízen na dobu neurčitou, není součástí žádného konsolidačního celku, ani nemá žádné zaměstnance.

## ***Informace o cenných papírech vydávaných fondem***

Podílové listy Fondu jsou zaknihované cenné papíry vydávané na jméno a nejsou přijaty k obchodování ani na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Jmenovitá hodnota podílového listu činí 1 Kč.

Třída: Kapitalizační

ISIN: CZ0008472222

Realizovaný výsledek z hospodaření Fondu není vyplácen podílníkům, ale je reinvestován.

## **(b) Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři**

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky Fondu a Společností, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Výše úplaty za obhospodařování majetku Fondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému ultimu měsíce. V pasivech Fondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty, apod.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

*Úplata za výkon činnosti depozitáře se stanoví na základě hodnoty fondového kapitálu obhospodařovaného Fondu vykázané investiční společností v měsíční rozvaze k poslednímu kalendářnímu dni v daném měsíci a vypočte se jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby, která může činit maximálně 0,12 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. V úplatě je zahrnuta případná daň z přidané hodnoty. Konkrétní výše úplaty je uvedena ve smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.*

## (c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>
<b>Představenstvo</b>	předseda	NICOLE KRAJČOVIČOVÁ
	člen	PETR DOLANSKÝ
	člen	MAREK FÉR
<b>Dozorčí rada</b>	předseda	JOHAN MARCEL R LEMA
	člen	MICHAL BABICKÝ
	člen	JIŘÍ VÉVODA

## (d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

## (e) Organizační struktura

Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada. Působnost valné hromady je vymezena právními předpisy a stanovami Společnosti v platném znění.

Dozorčí rada Společnosti je orgánem Společnosti, který zajišťuje vnitřní kontrolu hospodaření Společnosti i její další činnosti. V tomto směru plní zejména úkoly vymezené zákonem o obchodních korporacích („Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech“) a stanovami Společnosti v platných zněních.

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, který řídí činnost Společnosti a jedná jejím jménem. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení Společnosti, což zahrnuje mimo jiné povinnosti stanovené zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a stanovami Společnosti v platných zněních.

Liniový manažer je přímo podřízený a za svou činnost odpovědný Členu Představenstva, pokud směrnice Organizační řád nebo jiný vnitřní předpis nestanoví něco jiného.

Organizační struktura Společnosti je tvořena vnitřními organizačními jednotkami - odděleními. Oddělení jsou zřizována za účelem soustředění výkonu odborných činností a agend, z hlediska jejich věcné náplně stejnorodých, relativně samostatných a převážně opakovaně vykonávaných v rámci Společnosti.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období je od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je vyhotovena jako nekonsolidovaná. Všechna záporná čísla / ztráty jsou v příloze uvedeny se znamínkem mínus.



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

### (a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

Fond účtuje o obchodech s cennými papíry, které vyžadují dodání během časového limitu stanoveného předpisem nebo zvyklostmi trhu v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date).

Spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv. Spotovými operacemi se rozumí operace nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání. Operace s delším, než obvyklým termínem dodání jsou účtovány jako finanční deriváty.

V ostatních případech se jedná o derivát nebo měnovou spotovou transakci, o kterých se účtuje od dne uzavření smlouvy do dne vypořádání v hodnotě podkladového instrumentu na podrozvahových a v reálné hodnotě na rozvahových účtech.

V případě obchodů s podílovými listy fondů nekotovaných na burze Fond účtuje o prodeji a nákupu v okamžiku jejich vypořádání (tzv. settlement date).

### (b) Finanční aktiva a finanční závazky

#### (i) Zaúčtování a prvotní ocenění

IFRS umožňují při prvotním uznání účtovat finanční nástroje v den sjednání obchodu („trade date“) nebo v den vypořádání obchodu. Účetní jednotka smí používat stejnou metodu konzistentně pro nákupy a prodeje finančních nástrojů klasifikovaných ve stejné kategorii oceňování. Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den sjednání obchodu, tj. v den, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile dojde k vypořádání obchodů.

V případě Fondu jsou ke dni sjednání obchodu účtovány obchody s dluhopisy, s nástroji peněžního trhu, s deriváty a akciemi. Pro obchody s nekotovanými investičními fondy je použita cena platná v den vypořádání. Jelikož objednávky fondů jsou uskutečňovány v trade date, není v daný okamžik známá cena platná pro den vypořádání.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla, nepozbyla nebo neemitovala finanční nástroj. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám, převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

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

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

## (ii) Klasifikace

### Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

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

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

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

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

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

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

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

## Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Společnost vyhodnotila, že na portfolio Fondu aplikuje pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, dluhových cenných papírů, majetkových cenných papírů, podílových listů v nekótovaných podílových fondech a finančních derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

## Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

## Reklasifikace

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

## **Finanční závazky**

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované: naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

## **(iii) Odúčtování**

### **Finanční aktiva**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace. Viz bod 2f (Repo, reverzní repo operace a krátké prodeje).

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy účetní jednotka vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

## **Finanční závazky**

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší). Změny závazků, které nevedou k jejich zániku, se účtují jako změna v odhadu za použití metody kumulativní úpravy s případným ziskem nebo ztrátou vykázanou jednorázově v zisku nebo ztrátě.

### **(iv) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

### **(v) Ocenění v reálné hodnotě**

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Ke stanovení reálné hodnoty instrumentů oceňovaných na základě tržních kotací, se v rámci rozpětí nabídkových a poptávkových cen použije poslední obchodní cena k datu vykázáni. Kótovaná tržní cena použitá k oceňování dluhových cenných papírů je aktuální středová cena („Mid“); v případě akcií se jedná o závěrečnou cenu („closing price“); kótovaná tržní cena finančních závazků je aktuální středová cena.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích (odhad reálné hodnoty na základě kótovaných cen nástrojů s podobnými charakteristikami) nebo posouzení finančních údajů investic. Tyto metody odhadu reálné hodnoty jsou značně ovlivněny předpoklady používanými Společností včetně diskontní sazby, likvidity a kreditních ukazatelů a odhadu budoucích peněžních toků. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie vstupů reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady).

Standard IFRS 13 požaduje nalézt v rámci rozpětí bid-ask cenu, která bude nejlépe reprezentovat reálnou hodnotu odpovídající stanovenému cíli, tj. cenu, která by byla získána za prodej aktiva. Určení této hodnoty většinou znamená použití úsudku současně s informací o historických bid cenách, ask cenách a skutečně dosahovaných cenách reálných transakcí. Na základě historických transakcí a duračního profilu portfolia aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu považuje Fond mid cenu za vhodnou reprezentaci reálné hodnoty v souladu s IFRS 13. Rozdíl mezi cenou skutečně realizovaných transakcí a mid oceněním k datu vykazání Fond nepovažuje za významný.

## **Mechanismus kontroly správnosti stanovených cen instrumentů v portfoliu Fondu**

U fondu s dluhovými papíry v portfoliu dochází k pravidelnému monitoringu mezidenní změny dluhových nástrojů. V případě identifikace trendu vyššího rozpětí bid-ask spreadu u konkrétní pozice dochází k internímu vyhodnocení kvality příslušného zdroje. Pokud se prokáže trvalé zhoršení kvality ocenění dochází k výběru jiného důvěryhodnějšího kotátora. Zdroje ocenění jsou používány dle jejich hierarchie, tj., pokud je dostupná cena CBBT (*Fit composit*) použije se ona, pokud BGN (*Bloomberg generic*) použije se tento. V případě, že je na trhu pouze jeden nebo několik kotátorů, vybere se jeden z nich. Vybírá se vždy ten, u kterého je předpoklad nejpřesnější ceny (pravidelná kotace, nejvyšší objemy). Specifický lokální trh nemá tak velkou hloubku, jako řada zahraničních. U některých instrumentů tak může být složité stanovit reálnou hodnotu. Je však vycházeno z předpokladu, že obchodovaná cena je vždy lepší než teoretická modelová, případně je externí zdroj ceny nahrazen expertní cenou stanovenou prostřednictvím interního modelu. Interní model pro oceňování dluhových cenných papírů je založen na současné hodnotě budoucích peněžních toků. Model je použit v případě, kdy není možné získat veřejně dostupný relevantní zdroj ocenění. V návaznosti na uvedenou změnu je pozice analyzována z pohledu hierarchie reálných hodnot. Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

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

### **Finanční aktiva**

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

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## **Finanční závazky**

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

### **(c) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty**

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi)), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

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

### **(d) Cenné papíry**

#### **Majetkové cenné papíry**

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi) výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Přijaté dividendy jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázané ve vlastním kapitálu.

#### **Dluhové cenné papíry**

Dluhové cenné papíry vykázané v položkách rozvahy „Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování“ a „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi) výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### **Odúčtování cenných papírů**

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

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (e) Úroky

### **Efektivní úroková míra**

Úrokové výnosy a náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je úroková sazba, která diskontuje očekávané budoucí přijaté nebo odeslané peněžní toky po dobu očekávané životnosti finančního nástroje na:

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva;
- naběhlou hodnotu finančního závazku.

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

Výpočet efektivní úrokové míry zahrnuje transakční náklady, poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

Při výpočtu časového rozlišení úroků z nástrojů peněžního trhu (termínové vklady, směnky, repo operace) je použita konvence ACT/360. Ke dni uzavření obchodu nedochází k výpočtu časového rozlišení úroků. Naopak, poslední den termínovaného obchodu je úročen.

### **Prezentace**

Úrokové výnosy, resp. úrokové náklady, vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ zahrnují následující:

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty. V případě úrokových derivátů k obchodování a držených pro řízení rizik jsou úrokové výnosy a náklady vykázány v položce "Zisk nebo ztráta z finančních operací" společně s reálnou hodnotou derivátu.

V případě vzniku škodní události je o sankčních úrocích a poplatcích účtováno tak, aby nedošlo k poškození podílníků investičního fondu. Platba sankčního závazku je nejprve zachycena v položce „Ostatní aktiva“. Následně podle povahy škodní události (interní/externí) je plnění požadováno po i) protistraně, která škodu zapříčinila, resp. ii) náhradu fondu uhradí investiční společnost, pokud se jedná o interní příčinu.

## (f) Repo a reverzní repo operace

### **Repo operace**

Operace, ve kterých se cenné papíry prodávají se závazkem ke zpětnému odkupu (repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako přijaté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem prodeje a zpětného odkupu.

Tyto přijaté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“ či „Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen“.



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Vlastnické právo k cenným papírům se převádí na subjekt poskytující úvěr (tj. věřitele). Nicméně cenné papíry převedené v rámci repo operací jsou nadále vykazovány:

- buď v rozvaze, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry držené a vykazované v rozvaze;
- nebo v podrozvaze v položce „Přijaté zástavy a zajištění“, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry získané v rámci reverzní repo operace jako přijaté zajištění.

Náklady vzniklé v rámci repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

U dluhových cenných papírů převedených v rámci repo operací se úrok časově rozlišuje.

## Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami“ nebo „Pohledávky za nebankovními subjekty“.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce „Přijaté zástavy a zajištění“.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

Všechny repo operace a reverzní repo operace jsou oceňované ve FVTPL.

## (g) Úvěry a zajištění

Úvěry v cizí měně jsou přeceněny kurzem ČNB k rozvahovému dni. Jedná se o nederivátové obchody. Přijaté úvěry a kolaterály jsou vykázány v položce Závazky vůči bankám, poskytnuté úvěry a kolaterály pak v položce Pohledávky za bankami. Všechny úvěry jsou oceňované ve FVTPL.

Výše a druh požadovaného zajištění závisí na posouzení úvěrového rizika protistrany. Byla zavedena pravidla stanovující přijatelnost jednotlivých typů zajištění a hodnotící parametry.

Hlavní typy přijatých zajištění:

- u půjček cenných papírů a reverzních repo obchodů: hotovost či cenné papíry,
- u OTC obchodů – měnové forwardy a měnové swapy: kolateralizace dle nařízení EMIR (v korunách nebo v cizí měně v závislosti na typu protistrany)

Fond průběžně monitoruje tržní hodnotu všech zajištění:

- haircut u přijatého kolaterálu v rámci repo obchodů,
- tržní hodnotu peněžního zajištění získaného/poskytnutého na základě vývoje reálných hodnot měnových derivátů.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

V případě nutnosti Fond požaduje dodatečné zajištění v souladu s příslušnou smlouvou. Výše zajištění vykazovaného k jednotlivým pohledávkám nepřevyšuje jejich účetní hodnotu. Při uzavírání derivátových transakcí Fond také využívá vzorové smlouvy o kompenzaci a ISDA ((International Swaps and Derivatives Association master agreements)-CSA (Credit Support Annex) dodatky pro kolateralizaci s cílem zajistit riziko nesplnění závazku protistrany.

## (h) Tvorba rezerv

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

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

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

## (i) Zachycení operací v cizích měnách

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

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

## (j) Daň z příjmů

### *Splatná daň*

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

### *Odložená daň*

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

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (k) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty k obchodování
- deriváty držené pro řízení rizik

### Deriváty k obchodování

Deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v rozvaze v reálných hodnotách. Zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držných k řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“, v případě úrokových derivátů určených k obchodování a derivátů k řízení rizik včetně úrokových výnosů a nákladů.

V případě sjednání úrokových derivátů evidovaných v režimu zajišťovacího účetnictví jsou úrokové výnosy a náklady vykazovány v netto částce ve shodné položce, ve které je presentován úrokový výnos/náklad ze zajišťované položky, zpravidla " Výnosy z úroků a podobné výnosy“ resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (I) Vydané podílové listy fondu

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

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

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

Fond vydává 1 třídu podílových listů, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele, mají stejná práva a jsou denominované ve stejné měně. Tyto podílové listy jsou klasifikované jako kapitálový nástroj v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podílové listy emitované Fondem jsou vykupitelné cenné papíry na žádost držitele. Na základě výše uvedeného podílové listy emitované Fondem nesplňují definici finančního závazků podle IAS 32 a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

### ***Emisní ážio***

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

### ***Kapitálové fondy***

Vydané podílové listy mají nominální hodnotu. Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## **(m) Stanovení hodnoty podílového listu**

Aktuální hodnotu podílového listu Fondu (NAV) stanovuje Společnost s denní periodou. Hodnota se vypočte jako podíl fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list ke dni ocenění, dále jen „D“. Aktuální hodnota podílového listu je stanovena v den „D+1“ s resp. D+2 v závislosti na parametru trhu fondu s platností ke dni „D“. Následující den po stanovení NAV probíhá vypořádání objednávek za cenu platnou ke dni „D“.

## **(n) Vracení některých poplatků**

V souladu se Statutem může Fond investovat do cenných papírů vydaných fondy obhospodařovanými Společností nebo do zaknihovaných cenných papírů fondů ze skupiny KBC. Za účelem zamezení dvojího účtování poplatků podílníkům Fondu vrací Společnost do majetku Fondu inkasované poplatky a provize. V případě zahraničního fondu ze skupiny KBC je pobídka (provize za jeho umístění v portfoliu Fondu) vrácena v plné výši do majetku Fondu. V případě lokálního fondu ve správě Společnosti je do majetku Fondu vrácen celý poplatek za obhospodařování odpovídající příslušné pozici fondu.

Kalkulace očekávaného dohadu vratky poplatků probíhá na denní bázi a majetek Fondu ovlivňuje prostřednictvím účtované pohledávky. Úplata je hrazena čtvrtletně.

Změna reálné hodnoty podílového fondu (rozdíl z přecenění) je ovlivněna náklady, které podkladový fond hradí své správcovské společnosti. Rozdíly jsou vykazovány v položce „Oceňovací rozdíly z cenných papírů“. Shodně je vykazován předpis dohadu vratky poplatků, které z ekonomického pohledu kompenzují nižší výkonnost podkladových fondů. Na straně aktiv je vratka poplatků vykazována v položce „Ostatní pohledávky“.

## **(o) Výnosy z dividend**

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

## **(p) Náklady na poplatky a provize, správní náklady**

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů. Poplatky spojené s prodejem cenných papírů a správní náklady jsou vždy účtovány do nákladů.

## **(q) Použití odhadů**

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

## **(r) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (s) Dopad konfliktu na Ukrajině

Investiční dění roku 2022 bylo definováno řetězcem událostí, které bychom ještě před pár lety považovali za krajně nepravděpodobné. Celosvětová pandemie, na kterou reagovaly vlády i centrální banky nebyvalou fiskální i měnovou expanzí, se ve své ústupové fázi protнула s ruskou invazí na Ukrajinu. Pandemií rozbité dodavatelské řetězce a obchodní toky, v kombinaci s překvapivě silnou odloženou spotřebou, vedly ke zvýšené inflaci prakticky ve všech významných ekonomikách. Ta byla ještě dramaticky umocněna válkou způsobeným energetickým šokem, který definoval dění roku 2022. Inflation se tak dostala na dramaticky vysoké hodnoty maxim mnoha dekad. Po úvodním popírání vážnosti situace podnikly příslušné kroky velké centrální banky ve světě. ČNB byla ve své reakci pohotovější a začala zpřísňovat měnovou politiku mezi prvními, dříve se také dostala ke svému pravděpodobnému vrcholu sazeb.

Vysoké úrokové sazby doprovázené enormním nárůstem cen energií začaly negativně ovlivňovat významné části světové ekonomiky. Nejedna region stojí v současnosti na hraně recese. Rovněž kapitálové trhy zaznamenaly pád do červených čísel. Ztráty se dotkly jak akcií, tak i dluhopisů (středních a delších splatností). Obecně lze říct, že čím delší byla splatnost pevně úročených dluhopisů, tím větší ztráty přišly v reakci na zpřísňující se kroky centrálních bank.

## 3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV CHYB MINULÝCH ÚČETNÍCH OBDOBÍ

### (a) Opravy chyb minulých účetních období

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

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

V roce 2022 a 2021 nedošlo k opravám chyb týkajících se předchozích období.

### (b) Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. novelizované vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů. Aktuální a srovnatelné účetní období je vykázáno v souladu s uvedenou novelou.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Fond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank nebo prostřednictvím repo operací s bankami v případě, kdy nejsou využity pro operace s cennými papíry.

### Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty u bank	7 401	12 775
Repo operace s bankami	0	0
Poskytnuté kolaterály bankám	0	1 492
Termínované vklady u bank	0	0
<b>Celkem</b>	<b>7 401</b>	<b>14 267</b>

Všechny pohledávky za bankami jsou oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

## 5. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

### a) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Akcie vydané finančními institucemi	510 633	407 690
Akcie vydané nefinančními institucemi	0	229 719
Podílové listy fondů nekótovaných	0	0
Podílové listy kótovaných fondů (ETF)	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>510 633</b>	<b>637 409</b>

Všechny výše uvedené cenné papíry jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## b) Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vydané finančními institucemi</b>		
- Kótované na burze v ČR	0	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	510 633	407 690
- Nekótované	0	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>510 633</b>	<b>407 690</b>
<b>Vydané nefinančními institucemi</b>		
- Kótované na burze v ČR	0	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	0	229 719
- Nekótované	0	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>0</b>	<b>229 719</b>
<b>Celkem</b>	<b>510 633</b>	<b>637 409</b>

## c) Akcie, podílové listy a ostatní podíly jako poskytnutý kolaterál v rámci repo operací

V roce 2022 ani v předchozím účetním období Fond nevyužíval výše uvedené nástroje v rámci reverzních repo transakcí nebo repo operací.

## 6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<b>Finanční aktiva oceňované ve FVTPL</b>		
Kladná reálná hodnota derivátů	29 938	6 329
Marže burzovních derivátů	0	0
Pohledávky z prodeje cenných papírů	0	0
Pohledávky za podílníky	11	254
Pohledávky z výnosů z cenných papírů	2 461	1 331
<b>Ostatní aktiva oceňované naběhlou hodnotou</b>		
Daň z příjmu – pohledávka	1 906	0
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>34 315</b>	<b>7 914</b>

Součástí položky Marže burzovních derivátů jsou kladné i záporné reálné hodnoty kontraktů s akciovými futures.



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 7. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty u bank	3 372	437
Repo operace s bankami	0	0
Přijaté kolaterály od bank	24 735	0
<b>Celkem</b>	<b>28 107</b>	<b>437</b>

Všechny závazky vůči bankám jsou oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

## 8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Záporná reálná hodnota derivátů	184	1 696
Daňové závazky	0	4 630
Závazky vůči podílníkům	36	22
Závazky vůči Depozitáři	43	20
Závazky z obchodů s cennými papíry	0	0
Ostatní finanční závazky	0	0
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>263</b>	<b>6 368</b>

## 9. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Obhospodařovatelský poplatek	872	1 094
Odměna depozitáři	63	79
Audit fondu	28	56
Research fee	0	13
Ostatní poplatky a odměny	0	0
<b>Výdaje příštích období celkem</b>	<b>963</b>	<b>1 242</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL FONDU

Fond nemá základní kapitál.

Objem emise podílového fondu činil k 31. 12. 2022 celkem 641 289 684 ks vydaných podílových listů (31. 12. 2021: 563 494 110 ks), jejichž jmenovitá hodnota činí 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu (dle nové klasifikace výše čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům) Fondu. V této položce se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena podílového listu je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni.

Čistá hodnota aktiv na podílový list dosáhla 0,8156 Kč (31. 12. 2021: 1,1563 Kč). Znehodnocení vložených prostředků za rok 2022 činilo -29,46%.

Vývoj vydaných podílových listů Fondu (ks)

<b>Zůstatek k 1. lednu 2021</b>	<b>412 048 043</b>
Vydané během roku 2021	202 316 550
Odkoupené během roku 2021	-50 870 483
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>563 494 110</b>
Vydané během roku 2022	125 756 974
Odkoupené během roku 2022	-47 961 400
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>641 289 684</b>

Vývoj položek vlastního kapitálu:

<i>tis. Kč</i>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>Emisní ážio</b>	<b>Zisk/ztráta</b>	<b>Vlastní kapitál</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2021</b>	<b>412 112</b>	<b>237 982</b>	<b>-291 457</b>	<b>358 637</b>
Vydané během roku 2021	202 323	18 643	0	220 966
Odkoupené během roku 2021	-50 870	687	0	-50 184
Podíly na zisku	0	0	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	0	0	122 123	122 123
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>563 565</b>	<b>257 312</b>	<b>-169 334</b>	<b>651 543</b>
Vydané během roku 2022	125 765	-1 338	0	124 427
Odkoupené během roku 2022	-47 961	2 784	0	-45 177
Podíly na zisku	0	0	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	0	0	-207 776	-207 776
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>641 368</b>	<b>258 758</b>	<b>-377 110</b>	<b>523 016</b>

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

**11. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ**

**(a) POUŽITÍ ZISKU NEBO ÚHRADA ZTRÁTY ZA MINULÁ ÚČETNÍ OBDOBÍ**

Představenstvo Společnosti rozhodlo o použití zisku za rok 2021 ve výši 122 123 tis. Kč následujícím způsobem:

- Převod do nerozděleného zisku z předchozích období ve výši 122 123 tis. Kč.

**(b) NÁVRH NA POUŽITÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍ**

Představenstvo Společnosti navrhuje vypořádat ztrátu za rok 2022 ve výši -207 776 tis. Kč následujícím způsobem:

- Převod do neuhrazené ztráty z předchozích období ve výši -207 776 tis. Kč.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ A OPCÍ

### (a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací a opcí

tis. Kč	31.12.2022			31.12.2021		
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota
	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.	
<b>Nástroje k obchodování</b>						
Termínové měnové operace	580 935	549 013	29 754	627 258	618 564	4 633
Úrokové swapy	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>580 935</b>	<b>549 013</b>	<b>29 754</b>	<b>627 258</b>	<b>618 564</b>	<b>4 633</b>

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální (smluvní) nediskontované hodnoty.  
Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

### (b) Nominální a reálné hodnoty burzovních derivátů

Fond v roce 2022 ani v roce 2021 neuzavíral obchody s indexovými futures

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (c) Zbytková splatnost pevných termínových operací a opcí

Níže uvedené údaje představují alokaci nominálních hodnot jednotlivých typů finančních derivátů k jejich zbytkovým dobám do splatnosti.

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31.12.2022</b>					
<b>Nástroje k obchodování</b>					
Termínové měnové operace (pohledávky)	394 587	186 347	0	0	<b>580 935</b>
Termínové měnové operace (závazky)	368 085	180 928	0	0	<b>549 013</b>
Indexové futures (pohledávky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Indexové futures (závazky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Úrokové swapy (pohledávky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Úrokové swapy (závazky)	0	0	0	0	<b>0</b>

## **K 31.12.2021**

### **Nástroje k obchodování**

Termínové měnové operace (pohledávky)	469 657	157 600	0	0	<b>627 258</b>
Termínové měnové operace (závazky)	465 602	152 962	0	0	<b>618 564</b>
Indexové futures (pohledávky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Indexové futures (závazky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Úrokové swapy (pohledávky)	0	0	0	0	<b>0</b>
Úrokové swapy (závazky)	0	0	0	0	<b>0</b>

## 13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

#### 14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>		
z vkladů	69	0
z úvěrů (repo operace)	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ze zajišťovacích úrokových derivátů	0	0
z kolaterálů	294	1
<b>Celkem</b>	<b>362</b>	<b>1</b>
<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>		
z vkladů	173	12
z úvěrů (repo operace)	0	0
ze zajišťovacích úrokových derivátů	0	0
z kolaterálů	41	5
<b>Celkem</b>	<b>214</b>	<b>17</b>
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>148</b>	<b>-16</b>

#### 15. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2022	2021
Tuzemské dividendy	0	0
Zahraníční dividendy	20 299	10 528
<b>Výnosy z akcií a podílů celkem</b>	<b>20 299</b>	<b>10 528</b>

#### 16. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Vstupní a výstupní poplatky	0	0
<b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Poplatky za prodej cenných papírů	153	139
Poplatek za custody služby	593	344
Ostatní poplatky za bankovní služby	144	107
Ostatní poplatky	1	0
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>891</b>	<b>590</b>
<b>Čistý výnos (+) /náklad (-) na poplatky a provize celkem</b>	<b>-891</b>	<b>-590</b>

Fond vykázal náklady na poplatky a provize vztahující se k finančním aktivům a finančním závazkům, které jsou klasifikovány výhradně v portfoliu FVTPL.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

### a) Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných v portfoliu FVTPL

tis. Kč	2022	2021
Zisk (+) / ztráta (-) z operací s cennými papíry	-214 367	127 076
Zisk (+) / ztráta (-) z operací s deriváty	1 432	1 132
Zisk (+) / ztráta (-) z devizových operací	150	-827
Zisk (+) / ztráta (-) z kurzových rozdílů	1 011	498
Ostatní	0	2
<b>Celkem</b>	<b>-211 774</b>	<b>127 881</b>

## 18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady za obhospodařování/administraci fondu	11 406	8 574
Náklady depozitáři	828	623
Náklady na audit	87	97
Ostatní služby	69	43
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>12 390</b>	<b>9 337</b>

Společnost má uzavřenou rámcovou smlouvu o úhradě služeb s ČSOB. Smlouva upravuje poplatky za služby depozitáře a dále poplatky za ostatní služby (zřízení a vedení běžných účtů, tuzemský a zahraniční platební styk a služby přímého bankovníctví).

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, se skládá z poplatku ve výši 2,00 % který je kalkulován z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává ČSOB, a v souladu se statutem Fondu, platí Fond poplatek ve výši 0,145 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 19. VÝNOSY / NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÉ OBLASTI

tis. Kč	Česká republika		Evropa bez ČR		Ostatní	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	303	1	31	0	28	0
Náklady na úroky a podobné náklady	181	5	29	13	4	0
Náklady na poplatky a provize	632	376	51	107	208	107
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-103	93	-61 059	20 300	-150 612	107 488
Výnosy z akcií a podílů	0	0	5 380	2 700	14 919	7 828

V případě investic do evropských cenných papírů připadá na emitenty z Evropské unie více jak 95 % (2022 i 2021). Rozhodující podíl v kategorii Ostatní představují výnosy a náklady z USA.

## 20. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Daň splatná za běžné účetní období	3 169	6 343
Daň splatná za minulá účetní období	0	0
Daň odložená	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 169</b>	<b>6 343</b>

### b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-204 607	128 466
Výnosy nepodléhající zdanění	19 100	10 586
Daňově neodčitatelné náklady	109	140
Mezisoučet	-223 599	118 019
Odpověď daňové ztráty	0	25 202
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 % (pro rok)</b>	<b>0</b>	<b>4 641</b>
<b>Srážková daň</b>	<b>3 169</b>	<b>1 702</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 169</b>	<b>6 343</b>



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## c) Daň odložená za běžné účetní období

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 %.

### ***Odložené daňové pohledávky a dluhy se skládají z následujících položek:***

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	Změna
	Odložená daňová pohledávka (+) / dluh (-)	Odložená daňová pohledávka (+) / dluh (-)	
Daňová ztráta z minulých let	11 180	0	11 180
Ostatní rezervy	0	0	0
<b>Čistý odložený daňový dluh/pohledávka nevykázaný ve výkazu zisku a ztráty</b>	<b>11 180</b>	<b>0</b>	<b>11 180</b>

Odložená daňová pohledávka nebyla v roce 2022 vykázána v souladu s principem opatrnosti, neboť existuje nejistota, že Fond vytvoří v budoucnosti dostatečný daňový základ, proti němuž bude možné odloženou daňovou pohledávku využít. Důvodem je volatilita na finančních trzích, které ovlivňují reálnou hodnotu aktiv Fondu.

## 21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiva a pohledávky</b>		
Podílové listy KBC fondů	0	0
Poskytnuté kolaterály do KBC	0	0
Běžné účty a poskytnuté kolaterály depozitáři	7 401	12 775
Pohledávky za pobídkami od obhospodařovatele	0	0
RH derivátů uzavřených s KBC	2 112	667
RH derivátů uzavřených s ČSOB	19 626	0
<b>Závazky</b>		
Účty a přijaté kolaterály od depozitáře	20 872	437
Přijaté kolaterály od KBC	0	0
Úplata za obhospodařování fondů	872	1 094
Úplata depozitáři za výkon jeho funkce	63	79
Úplata depozitáři za ostatní služby	43	20
RH derivátů uzavřených s KBC	0	0
RH derivátů uzavřených s ČSOB	141	0

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

tis. Kč	2022	2021
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy od depozitáře	69	0
Přijaté pobídky od obhospodařovatele	0	0
<b>Náklady</b>		
Úplata za obhospodařování fondů	11 407	8 575
Úplata depozitáři za výkon jeho funkce	828	623

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<b>Podrozvahová aktiva</b>		
Pohledávky z pevných termínových operací (ČSOB)	274 842	0
Pohledávky z pevných termínových operací (KBC)	106 999	126 734
Hodnoty předané k obhospodařování	523 016	651 543
<b>Podrozvahová pasiva</b>		
Závazky z pevných termínových operací (ČSOB)	254 647	0
Závazky z pevných termínových operací (KBC)	104 333	125 094

## 22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

### 31. prosince 2022

tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7 401	0	7 401
5	Dluhové cenné papíry	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	510 633	0	510 633
11	Ostatní aktiva	29 938	2 471	32 409
<b>Finanční aktiva celkem</b>		<b>547 972</b>	<b>2 471</b>	<b>550 443</b>

### 31. prosince 2022

tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	28 107	0	28 107
4	Ostatní pasiva	184	79	263
7	Výnosy a výdaje příštích období	0	963	963
<b>Finanční závazky celkem</b>		<b>28 291</b>	<b>1 042</b>	<b>29 333</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 23. FINANČNÍ NÁSTROJE - ŘÍZENÍ RIZIK

### (a) Úvod

Celkovým rizikem se rozumí možnost utrpět finanční ztrátu či ztrátu dobrého jména nebo vystavení postihu regulátorů při realizaci investičního procesu. Celkové riziko se člení na dílčí rizika, která lze samostatně řídit, u kterých lze vyčlenit faktory, které je ovlivňují, a které lze ovlivňovat. Při správě klientských portfolií/fondů/aktiv Společnosti je třeba brát ohled na všechny uvedené druhy rizik.

Fond je vystaven následujícím rizikům plynoucím z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

### System řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. V rámci Společnosti existují dva výbory pro řízení rizik

- Výbor pro řízení finančních rizik - Financial Risk Committee – FRC, což je skupinový výbor KBC AM Group pro oblast správy portfolií fondů skupiny KBC a řízení rizik.
- Výbor pro řízení tržních rizik - MRC v rámci pravomocí delegovaných BoD, zejména stanovuje rámec řízení tržních, likviditních a kreditních rizik týkajících se spravovaných portfolií s výjimkou portfolií fondů, která patří do kompetence FRC

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- monitorování rizik a dodržování příslušných limitůtržní rizika

Oddělení řízení rizik provádí sekundární kontrolní činnost (2LoD) a monitoruje zejména následující oblasti:

- a) dodržování pravidel investičního procesu ve Společnosti,
- b) dodržování limitů stanovených pro portfolia klientů/fondů právními předpisy, statuty portfolií/fondů, vnitřními předpisy Společnosti a rozhodnutími příslušných výborů (např. FRC, MRC, Investiční výbor, Alokační porada),
- c) spolu s útvarem Compliance dodržování cenového rozpětí investičních nástrojů (market conformity).

Řízení rizik je proces směřující k dosažení optimální úrovně rizika při správě klientských portfolií/fondů, za dodržení daných požadavků a omezení, tj. zejména s ohledem na požadovaný výnos a omezení vyplývající ze smluvní dokumentace, právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Celkový rámec řízení rizik navrhuje Oddělení řízení rizik a schvaluje jej BoD. Proces řízení rizik se člení do následujících fází:

- Vymezení rizika - vymezení dílčího rizika pro následné řízení.
- Měření rizika - vymezení míry (dílčího) rizika a způsobu jejího stanovení včetně pravidelného sledování její hodnoty.
- Řízení rizika - vymezení limitů, které musí hodnoty (dílčího) rizika splňovat, vyhodnocování čerpání limitů a stanovení akcí při jejich nesplnění.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

## (b) Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko primárně vzniká z úvěrů a půjček poskytnutých klientům nebo ostatním bankám nebo družstevním záložnám nebo z investic do dluhových cenných papírů. Pro účely vykazování řízení rizik účetní jednotka hodnotí a seskupuje všechny prvky úvěrového rizika, tj. riziko selhání konkrétního dlužníka, riziko země a riziko odvětví.

### (i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s protistranami, které splňují kritéria úvěrového rizika nastavená v interních směrnících pro oblast úvěrového rizika. Hodnocení kreditního rizika podléhá riziko spojené s investováním do cenných papírů nebo riziko protistrany při uzavírání transakcí na finančních trzích. Kreditní riziko a riziko koncentrace spolu úzce souvisí v tom smyslu, že obvykle je únosná míra rizika koncentrace úměrná bonitě emitenta/protistrany tedy kreditnímu riziku.

Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové bonity, úvěrové ratingy a vykazování a zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky. Jako zdroj jsou používány hodnocení společností Standard & Poor's, Moody's a Fitch IBCA. Mimo oficiálních ratingů, které stanovují ratingové agentury, se používají i interní ratingy, které jsou vypracovány a monitorovány Společností. Kreditní a koncentrační limity na portfolio a emitenta schvaluje MRC. Ten také může schválit absolutní limity na emitenta za celkovou expozici portfolií spravovaných Společností.
- Nastavení struktury schvalovacích limitů v rámci schvalování nových úvěrů. Schvalovací limity definuje oddělení portfolio managementu. Limity, které omezují expozici vůči jednomu emitentovi v rámci portfolia, jsou schvalovány na výborech FRC (pro obhospodařované fondy) a jsou odvozeny především od ratingu a typu emitenta, velikosti portfolia a v některých případech také od splatnosti instrumentu.
- Existují následující druhy těchto limitů a jejich kontrol:
  - Limity platné pro nákup daného instrumentu, které jsou kontrolovány obvykle na týdenní bázi. Jejich překročení je reportováno na příslušný výbor.
  - Limity platné v době držení instrumentu, které jsou kontrolovány měsíčně a jejich překročení je následně reportováno a řešeno na příslušném výboru.
  - Limity omezující expozici vůči vybraným emitentům mohou být schvalovány i na úrovni KBC AM Group - tzv. Black Listy a Portfolio Limits System.
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně, geografické oblasti a odvětví (pro pohledávky, záruky a podobné expozice) a v závislosti na emitentech, úvěrovém ratingu, likviditě trhu a geografickou oblastí (pro dluhové cenné papíry, akcie, atd.). Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může Fondu vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši, resp. obchod uzavřený na základě smluvního vztahu nebude partnerem řádně vypořádán a Fond utrpí ztrátu z ušlé investiční příležitosti, případně další škodu v případě vypořádání "Delivery Free of Payment" (DFP).

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Limity protistran jsou nastavovány k omezení expozic vůči jednomu subjektu/skupině subjektů při provádění transakcí na kapitálových trzích. Limit je pro danou protistranu stanoven ve výši celkového objemu transakcí Společnosti s danou protistranou za den. Výše limitu vychází z posouzení kvality protistrany (ratingu, vlastnické struktury apod.).

Novou protistranu schvaluje Central Acceptance Unit KBC Bank NV a příslušný výbor nebo představenstvo Společnosti. Seznam povolených protistran má následující strukturu: cenné papíry, repo obchody, derivátové obchody, úložky u bank a Forex SPOT.

Fond uvedené riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťujících vypořádání dané transakce (např. Clearstream). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky.

## (ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

### Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Všechny instituce, kde Fond drží peněžní prostředky, mají externí rating od společnosti Fitch v rozmezí AA- až AA+.

Úvěrové riziko související s reverzními operacemi je rovněž velmi nízké. Tyto operace jsou rovněž sjednávány s finančními institucemi s vysokým ratingem a tedy nízkou pravděpodobností úvěrového selhání. Všechny instituce, se kterými má Fond sjednány reverzní repo transakce, mají externí rating od společnosti Fitch v rozmezí AA- až AA+.

### Dluhové cenné papíry

K 31. prosinci, Fond neinvestoval do dluhových cenných papírů ani do investičních fondů s dluhovými podkladovými aktivy.

### Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kreditní riziko související s investicemi do akcií a podílových fondů spočívá v riziku úpadku emitenta. Na základě prováděné technické analýzy je možné kreditní riziko indikovat. Fond nemá interně stanoveny ratingy pro uvedené finanční nástroje.

### Ostatní aktiva - deriváty

Fond využívá k zajištění měnového rizika portfolia měnové deriváty. Reálná hodnota je determinována pohybem měnových kurzů ale i úrokových sazeb. V případě Fondu se jedná o zajištění více jak 90 % cizoměnových aktiv. Samotné úvěrové riziko není zanedbatelné, nicméně tato skutečnost je výrazně eliminována institutem kolateralizace na základě CSA smluv (viz dále).

## (iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka dostát svým závazkům. Účetní jednotka považuje za významnou angažovanost pohledávku vůči dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků, která přesahuje 10 % kapitálu účetní jednotky. Účetní jednotka vytvořila systém vnitřních limitů na jednotlivé země, odvětví a dlužníky tak, aby zabránila vzniku významné koncentrace úvěrového rizika. K datu účetní závěrky neměla účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

Z důvodu nevýznamnosti není v níže uvedených tabulkách uveden rozpad pro položku Ostatní aktiva.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

**Koncentrace dle sektorů**

<b>31.12.2022</b>	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	7 401	0	0	<b>7 401</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	510 633	0	0	<b>510 633</b>
<b>Celkem</b>	<b>518 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>518 034</b>

<b>31.12.2021</b>	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	<b>14 267</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	407 690	229 719	0	<b>637 409</b>
<b>Celkem</b>	<b>421 957</b>	<b>229 719</b>	<b>0</b>	<b>651 676</b>

**Koncentrace dle zeměpisných oblastí**

<b>31.12.2022</b>	Česká republika	Evropa bez ČR	Amerika	Ostatní	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	7 401	0	0	0	<b>7 401</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	99 175	411 458	0	<b>510 633</b>
<b>Celkem</b>	<b>7 401</b>	<b>99 175</b>	<b>411 458</b>	<b>0</b>	<b>518 034</b>

<b>31.12.2021</b>	Česká republika	Evropa bez ČR	Amerika	Ostatní	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	0	<b>14 267</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	156 124	481 285	0	<b>637 409</b>
<b>Celkem</b>	<b>14 267</b>	<b>156 124</b>	<b>481 285</b>	<b>0</b>	<b>651 676</b>

Z důvodu aktualizace sektorů a geografického členění pro vybrané cenné papíry došlo ke změně některých údajů za srovnávací období.

**(iv) Zajištění**

Fond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů a z reverzních repo transakcí uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků a obchodovatelných cenných papírů.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## Deriváty

Derivátové transakce jsou transakce uzavírané na burzách, s centrální vypořádací protistranou a na základě ISDA smluv. Na základě těchto smluv, v případě úvěrového selhání protistrany, dochází k ukončení všech transakcí s touto protistranou a je stanovena pouze jedna výsledná částka, která se následně vypořádává.

Fond rovněž aplikuje dodatečné zajišťovací dohody CSA, které požadují, aby Fond anebo protistrana transakce poskytly zajištění z důvodu zmírnění úvěrových rizik. Toto dodatečné zajištění je vypořádáváno na pravidelné bázi.

Hodnoty zajištění ve vztahu k uzavřeným derivátovým transakcím a jsou uvedeny v bodě 23(b)(v).

## Repo operace

Akceptovatelný kolaterál v rámci repo operací zahrnuje peněžní prostředky a cenné papíry obchodovatelné na veřejných trzích. Hodnoty zajištění ve vztahu k uzavřeným repo transakcím jsou uvedeny v bodě 23(b)(v).

### (v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

V následující tabulce je vykázán dopad rámcových smluv o započtení na položky aktiv a pasiv, které nejsou ve výkazu o finanční pozici započteny.

31.12.2022 tis. Kč	Hodnota aktiva / závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/ záv. započtena v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
				Kolaterál v podobě finančního nástroje	Kolaterál v podobě peněžních prostředků	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	29 938	0	<b>29 938</b>	0	24 735	<b>5 203</b>
Reverzní repo operace	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Záporné hodnoty finančních derivátů	184	0	<b>184</b>	0	0	<b>184</b>
Repo operace	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>

31.12.2021 tis. Kč	Hodnota aktiva / závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/ záv. započtena v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
				Kolaterál v podobě finančního nástroje	Kolaterál v podobě peněžních prostředků	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	6 329	0	<b>6 329</b>	0	0	<b>6 329</b>
Reverzní repo operace	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Záporné hodnoty finančních derivátů	1 696	0	<b>1 696</b>	0	1 492	<b>204</b>
Repo operace	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (c) Likvidita

### (i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Investice Fondu do akcií veřejně obchodovatelných společností jsou považovány za vysoce likvidní, protože jsou obchodovány na významných evropských a severoamerických burzách

Fond rovněž investuje do neobchodovatelných podílových listů, které mohou být předmětem určitých omezení při zpětném odkupu. Fond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostat svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic

Fond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků účastníků. Fond dále drží jako součást své strategie řízení rizika likvidity část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako státní pokladniční poukázky a obdobné státní dluhopisy.

Riziko likvidity je vyšší zejména u aktiv obchodovaných na menších trzích, tzv. rozvíjejících se trzích, u společností s menší tržní kapitalizací, u nestandardních aktiv apod. Jelikož jsou cenné papíry Fondu obchodované na světových burzách které lze realizovat v průběhu několika málo dní, je nepravděpodobné, že by Fond nebyl z důvodu absence likviditních prostředků schopen dostat svých závazků. Riziko likvidity pro Fond je nicméně omezené skutečností, že všechna aktiva jsou reálně přeměnitelná do peněžních prostředků v kratší době, než je očekávaná realizace odkupů podílníků Fondu.

S likviditou souvisí i riziko zpětných odkupů, představující riziko odprodeje velkých objemů podílových listů Fondu, což může způsobit, že Fond bude nucen prodat aktiva v čase a za cenu, za kterou by za normálních okolností tato aktiva neprodával. V takovém případě se správce Fondu snaží s ohledem na dodržení povinnosti odborné péče zpeněžit tato aktiva za cenu nejvýše dosažitelnou v daném čase.

Riziko likvidity představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Při řízení likvidity se přihlíží k plánování transakcí Fondu, plánování a odhadu potencionálních vstupů a výstupů klientů, tak aby nedošlo k nesouladu v načasování peněžních toků. Při řízení rizika likvidity se uplatňují takové postupy, které přiměřeně zajistí, že je Fond schopen splnit povinnosti odkupu podílového listu ve lhůtě a za podmínek daných statutem nebo zákonem. Řízení likvidity portfolia Fondu spočívá především ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve smluvně sjednaných lhůtách. Statut Fondu obsahuje následující zásady při řízení rizika likvidity:

- Plánování transakcí Fondu je v působnosti odpovědného portfolio manažera. Při plánování transakcí vychází portfolio manažer z investiční strategie Fondu a z naměřených a predikovaných pozic a toků finančních prostředků a investičních nástrojů z předchozího dne. Sám aktualizuje portfolia podle transakcí v rámci dne. Při plánování respektuje stanovené limity.
- Měření a predikce likvidity - systém řízení likvidity je založen na měření, sledování a predikci pozic a čistých toků finančních prostředků a investičních nástrojů v čase. Jednostranné toky musí být kryty v každý okamžik dostatečnou pozicí. Pro pokrytí případného dočasného nedostatku finančních prostředků, především pro vypořádání odkupování podílových listů a měnových derivátů s různými protistranami, je používán kontokorentní úvěrový rámec. Měření a predikce pozic a toků portfolia je prováděna automaticky v systému určeném pro správu portfolií. Údaje pro jednotlivá portfolia jsou dostupné v reálném čase.



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

- Neočekávané závazky z transakcí portfolia musí být kryty pozicemi a toky portfolia. Nesoulad v načasování peněžních toků portfolia a výběrů, které by znamenaly, že pozice portfolia by se musely prodávat krátkou dobu před jejich splatností za nižší cenu, než je hodnota při splatnosti, je možné pokrýt repo operacemi. Krátkodobé krytí těchto nesouladů peněžních toků nepředstavuje strategii aktivního vytváření finanční páky.

## (ii) Zbytková doba splatnosti

Následující tabulky ukazují zbytkovou dobu splatnosti jednotlivých položek aktiv a pasiv, nikoliv platby veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

<b>K 31.12.2022</b> tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	7 401	0	0	0	0	<b>7 401</b>
<i>splatné na požádání</i>	7 401	0	0	0	0	7 401
<i>ostatní pohledávky</i>	0	0	0	0	0	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ost. podíly	0	0	0	0	510 633	<b>510 633</b>
Ostatní aktiva	28 020	6 295	0	0	0	<b>34 315</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>35 421</b>	<b>6 295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>510 633</b>	<b>552 349</b>
Závazky vůči bankám	28 107	0	0	0	0	<b>28 107</b>
<i>splatné na požádání</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>ostatní závazky</i>	28 107	0	0	0	0	<b>28 107</b>
Ostatní pasiva	263	0	0	0	0	<b>263</b>
Výnosy a výdaje příštích období	963	0	0	0	0	<b>963</b>
<b>Celkem závazky</b>	<b>29 333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 333</b>
<b>Gap</b>	<b>6 088</b>	<b>6 295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>510 633</b>	<b>523 016</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>6 088</b>	<b>12 383</b>	<b>12 383</b>	<b>12 383</b>	<b>523 016</b>	<b>0</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

<b>K 31.12.2021</b> tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	0	0	<b>14 267</b>
<i>splatné na požádání</i>	12 775	0	0	0	0	12 775
<i>ostatní pohledávky</i>	1 492	0	0	0	0	1 492
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ost. podíly	0	0	0	0	637 409	<b>637 409</b>
Ostatní aktiva	4 915	2 999	0	0	0	<b>7 914</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>19 182</b>	<b>2 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>637 409</b>	<b>659 590</b>
Závazky vůči bankám	437	0	0	0	0	<b>437</b>
<i>splatné na požádání</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>ostatní závazky</i>	437	0	0	0	0	<b>437</b>
Ostatní pasiva	1 738	4 630	0	0	0	<b>6 368</b>
Výnosy a výdaje příštích období	1 242	0	0	0	0	<b>1 242</b>
<b>Celkem závazky</b>	<b>3 417</b>	<b>4 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 047</b>
<b>Gap</b>	<b>15 765</b>	<b>-1 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>637 409</b>	<b>651 543</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>15 765</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>	<b>651 543</b>	<b>0</b>

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou. Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek *Akcie, podílové listy a ostatní podíly* představuje objem majetku investovaný zejména do akcií a do investičních fondů ze skupiny KBC.

Fond nemá v portfoliu žádná nelikvidní aktiva. Fond řídí riziko likvidity především tím, že investuje minimálně 80 % aktiv do likvidních aktiv s dobou vypořádání zpravidla do 3 dnů. Minoritní část aktiv může být tvořena zejména repoobchody se zbytkovou splatností od 1 do 14 dnů. Pohledávky za dividendami, deriváty a pobídkami se vyznačují splatností do 3 měsíců, daňové pohledávky jsou v kategorii 3 - 12 měsíců.

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech ke konci jednotlivých období je uveden v následující tabulce:

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Celková likvidní aktiva	552 349	659 590
Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	100,0%	100,0%

K 31. prosinci 2022 činil podíl dluhových cenných papírů, které se stanou splatnými do 1 roku ve výši 0,00 % (k 31. prosinci 2021: 0,00 %).

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozičních, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik. Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

### (i) Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. V případě proměnlivých úrokových sazeb je účetní jednotka vystavena bazickému riziku, které je dáno rozdílem v mechanismu úpravy jednotlivých typů úrokových sazeb jako PRIBOR, EONIA vyhlášených úroků z vkladů, atd. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl optimalizovat čistý úrokový výnos účetní jednotky v souladu se strategií Fondu schválenou představenstvem Společnosti.

Fond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními předpisy a statutem Fondu. Fond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika. Používané nástroje jsou především měnové forwardy a swapy. Fond neaplikuje zajišťovací účetnictví

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Fondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností jsou některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu. Jelikož tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva nemá totožnou strukturu s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

<b>K 31.12.2022</b>					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	7 401	0	0	0	<b>7 401</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní úrokově citlivá aktiva	29 938	0	0	0	<b>29 938</b>
<b>Celkem</b>	<b>37 339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 339</b>
Závazky vůči bankám	28 107	0	0	0	<b>28 107</b>
Ostatní úrokově citlivá pasiva	184	0	0	0	<b>184</b>
<b>Celkem</b>	<b>28 291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 291</b>
Dlouhé pozice úrokových derivátů	0	0	0	0	<b>0</b>
Krátké pozice úrokových derivátů	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Gap</b>	<b>9 048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 048</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>9 048</b>	<b>9 048</b>	<b>9 048</b>	<b>9 048</b>	<b>0</b>

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

<b>K 31.12.2021</b> tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	0	<b>14 267</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní úrokově citlivá aktiva	6 329	0	0	0	<b>6 329</b>
<b>Celkem</b>	<b>20 596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 596</b>
Závazky vůči bankám	437	0	0	0	<b>437</b>
Ostatní úrokově citlivá pasiva	1 696	0	0	0	<b>1 696</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 133</b>
Dlouhé pozice úrokových derivátů	0	0	0	0	<b>0</b>
Krátké pozice úrokových derivátů	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Gap</b>	<b>18 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 463</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>0</b>

(ii) **Měnové riziko**

**Řízení měnového rizika**

Měnové riziko souvisí s pohybem kurzů měn, ve kterých jsou denominovány investice Fondu, oproti měně, ve které jsou denominovány podílové listy Fondu, tj. oproti CZK. Pokud tyto měny oproti CZK oslabují, klesá hodnota podílových listů Fondu i v případě, že jsou kurzy příslušných cenných papírů na kapitálovém trhu stabilní, a naopak. Toto riziko může být omezeno tím, že Fond se proti němu zajistí uzavřením měnových derivátů, nejčastěji FX forwardů a FX swapů.

Deriváty poskytují efektivní finanční zajištění pozic Fondu z pohledu řízení rizik. Měnové zajišťovací operace slouží především k pokrytí měnových rizik, nemohou však vyloučit situaci, kdy neočekávané změny měnového kurzu i navzdory eventuálním zajišťovacím obchodům negativně ovlivní vývoj hodnoty majetku fondu. Investice v cizích měnách rovněž podléhají tzv. transferovému riziku. Náklady vznikající při devizových termínových obchodech snižují dosažené zisky.

Riziko termínového kontraktu na podkladové aktivum je obecně spjata s nenaplněním očekávání ohledně budoucí ceny podkladového aktiva. V případě, že se hodnota podkladového aktiva nevyvíjí v souladu s očekáváním, může fond utrpět ztrátu danou rozdílem ceny podkladového aktiva v době uzavření obchodu a ceny v den splatnosti obchodu.

Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

**Expozice k měnovému riziku**

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
<b>K 31.12.2022</b>					
Pohledávky za bankami	6 739	327	0	335	<b>7 401</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	85 264	411 458	0	13 911	<b>510 633</b>
Ostatní aktiva	3 438	28 408	1 917	552	<b>34 315</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>95 441</b>	<b>440 193</b>	<b>1 917</b>	<b>14 798</b>	<b>552 349</b>
Závazky vůči bankám	7 235	0	17 500	3 373	<b>28 107</b>
Ostatní pasiva	124	60	79	0	<b>263</b>
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	963	0	<b>963</b>
Hodnota fondového kapitálu	0	0	523 016	0	<b>523 016</b>
<b>Celkem</b>	<b>7 358</b>	<b>60</b>	<b>541 558</b>	<b>3 373</b>	<b>552 349</b>
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	9 646	9 046	562 242	0	<b>580 935</b>
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	94 049	425 181	18 904	10 880	<b>549 013</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>3 680</b>	<b>23 998</b>	<b>3 697</b>	<b>546</b>	<b>31 921</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
<b>K 31.12.2021</b>					
Pohledávky za bankami	7 455	0	6 446	365	<b>14 267</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	124 950	481 285	0	31 174	<b>637 409</b>
Ostatní aktiva	3 055	4 465	254	139	<b>7 914</b>
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>135 460</b>	<b>485 751</b>	<b>6 701</b>	<b>31 678</b>	<b>659 590</b>
Závazky vůči bankám	0	437	0	0	<b>437</b>
Ostatní pasiva	0	1 696	4 672	0	<b>6 368</b>
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	1 242	0	<b>1 242</b>
Hodnota fondového kapitálu	0	0	651 543	0	<b>651 543</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 133</b>	<b>657 457</b>	<b>0</b>	<b>659 590</b>
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	6 585	620 672	0	<b>627 258</b>
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	136 730	454 386	6 739	20 710	<b>618 565</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-1 270</b>	<b>35 818</b>	<b>-36 823</b>	<b>10 968</b>	<b>8 693</b>

### (iii) Akciové riziko / cenová rizika

Akciové riziko je riziko pohybu ceny akciových nástrojů držených v portfoliu účetní jednotky a finančních derivátů odvozených od těchto nástrojů. Hlavním zdrojem tohoto rizika je obchodování s akciovými nástroji, i když určitá část akciového rizika vzniká také z důvodu neobchodních aktivit účetní jednotky. Rizika akciových nástrojů jsou řízena obchodními limity.

Fond sleduje koncentraci finančních nástrojů dle emitenta. Do jmění Fondu lze nabýt cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydaný fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem. Konkrétní limity upravuje čl. 3 statutu Fondu. Obecně do cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem nelze investovat více než 20 % hodnoty majetku Fondu

K 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 Fond neinvestoval více jak 20 % celkových aktiv do podílových listů jednoho investičního fondu.

### (iv) Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)

Tržní rizika plynoucí z obchodních aktivit (obchodního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk (VaR). Hodnota VaR představuje odhad ztráty portfolia na zvolené hladině významnosti (1%) a časovém horizontu (1 měsíc) s roční periodou pozorování rizikových faktorů.

VaR model je komplexní parametr založen na parametrické metodě a multi-faktorovém přístupu (akcie, úrokové sazby, spready, měnové riziko). Hodnota VaR se stanovuje absolutně (v Kč) i relativně (v %).

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

Níže jsou uvedeny hodnoty Value at Risk za všechny typy finančních nástrojů:

v %	K 31. prosinci 2022	Průměr 2022	K 31. prosinci 2021	Průměr 2021
VaR úrokových, měnových a akciových nástrojů	16,23%	12,20%	8,17%	11,80%

K 31. 12. 2022 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 84 885 tis. Kč (v roce 2021: 53 231 tis. Kč).

Tato hodnota je nižší než součet VaR za jednotlivá rizika z důvodu korelace mezi jednotlivými riziky. Současná metodika používaná pro měření VaR portfolia poskytuje měsíční výstupy na agreg. bázi.

## **Limity pro řízení tržního rizika**

Veškeré limity pro obchodní portfolio (konkrétně VaR limity pro dobu držení jednoho dne a citlivostní limity) jsou navrhovány ve spolupráci útvaru strategického řízení rizik a příslušných obchodních útvarů a schvalovány skupinovým výběrem řízení rizik (FRC).

Tržním rizikem se rozumí riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku společnosti/portfolií/fondů kolektivního investování, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména úrokových sazeb, měnových kurzů, cen akcií a komodit, úvěruschopnosti emitenta apod.

## **(v) Stresové testování**

Společnost provádí na čtvrtletní bázi stresové testování VaR úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a interně definované nepravděpodobné scénáře a modeluje jejich dopad na výsledek hospodaření účetní jednotky. Účetní jednotka stanovila limity na tyto stresové scénáře, které jsou součástí procesu řízení rizik. Stresové testování slouží k identifikaci událostí a vlivů, které mají značný dopad na fond. Analýza výsledků testování je pravidelně předkládána na Investiční výbor.

## **(e) Operační riziko**

Spočívá ve ztrátě 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 či úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem.

Operačním rizikem se rozumí riziko přímých nebo nepřímých ztrát, plynoucích pro Společnost nebo obhospodařovaná portfolia z neadekvátních nebo chybných interních procesů, selhání lidského faktoru, interních nebo externích systémů. Událostí operačního rizika je zejména:

- každé porušení omezení a podmínek, daných zákonem, statuty portfolií/fondů nebo jinými smluvními dokumenty,
- každé porušení principů etického kodexu nebo jiných vnitřních předpisů Společnosti,
- každé selhání lidského faktoru nebo systému ve Společnosti, pokud touto událostí byla společnost nebo portfolio/fond vystaven aktivnímu riziku ztráty.

Riziko obchodní, strategické a reputační v souladu s politikou KBC Group není v kategorii operačních rizik zahrnuto.

Oblast operačního rizika je v pravomoci představenstva Společnosti, které vyhodnocuje události operačního rizika z pohledu materiality, projednává závěry z kontrol provedených na základě požadavků vyplývajících ze skupinových standardů a dalších nástrojů pro řízení operačních rizik, schvaluje implementaci interních směrnic KBC Group do lokálních směrnic a projednává novou metodologii a přístupy v oblasti operačních rizik, monitoring nefinančních rizik.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## 24. REÁLNÁ HODNOTA

### (a) Oceňovací modely

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- jiné oceňovací modely

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- ceny dluhopisů a akcií,
- a měnové kurzy.

### (b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.



# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

## (c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

## (d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

tis. Kč	31.12.2022			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami	0	7 401	0	<b>7 401</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	510 633	0	0	<b>510 633</b>
Ostatní finanční aktiva	0	32 409	0	<b>32 409</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Závazky vůči bankám	0	28 107	0	<b>28 107</b>
Ostatní finanční závazky	0	1 226	0	<b>1 226</b>

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

tis. Kč	31.12.2021			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami	0	14 267	0	<b>14 267</b>
Dluhové cenné papíry	0	0	0	<b>0</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	637 409	0	0	<b>637 409</b>
Ostatní finanční aktiva	0	7 914	0	<b>7 914</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Závazky vůči bankám	0	437	0	<b>437</b>
Ostatní finanční závazky	0	2 980	0	<b>2 980</b>

## (i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

Pokud během běžného účetního období dojde ke změně tržních podmínek pro dluhové cenné papíry, kdy již příslušné kotované ceny na aktivním trhu nejsou dostupné pro tyto nástroje je třeba přistoupit k jejich reklasifikaci. Nicméně, pokud existuje dostatek informací ke stanovení reálné hodnoty na základě pozorovatelných tržních vstupů, může dojít k převodu cenných papírů z úrovně 1 do úrovně 2 v rámci hierarchie reálných hodnot.

V průběhu roku 2022 ani v roce 2021 nedošlo v případě Fondu k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

## (ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

### Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů. U veškerých zůstatků na bankovních účtech bylo posouzeno, že mají nízké úvěrové riziko ke každému datu účetní závěrky, neboť prostředky jsou uloženy v uznávaných mezinárodních bankovních institucích s vysokým ratingem.

V případě finančních pohledávek plynoucích z repo operací se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

### Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 2 / úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje:

- současné a nedávné kotované ceny pro identické cenné papíry na trzích, které nejsou aktivní;
- a čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomoci diskontního faktoru odvozeného od kotovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

# ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 18. dubna 2023

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

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

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

## ***Kotované majetkové cenné papíry***

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Ostatní kotované majetkové cenné papíry jsou oceněny na základě kotace brokerů pro identický cenný papír, které jsou vykonatelné (executable) a které zohledňují skutečné současné tržní podmínky (úroveň 2).

## ***Nekotované majetkové cenné papíry***

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena: na základě zveřejněné čisté hodnoty aktiv (NAV) které vychází z reálné hodnoty (úroveň 2). Do podílových fondů s portfoliem nepřeceňovaným reálnou hodnotou Fond neinvestuje.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## **Ostatní aktiva/pasíva – Deriváty – FX forwardy**

Reálná hodnota FX forwardů je stanovena na základě současné hodnoty peněžních toků vyplývajících z daného derivátu s přihlédnutím k tržním vstupům jako jsou kurzy měnových spotů a forwardů a referenční úrokové sazby, apod. (úroveň 2).

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## **Závazky vůči bankám a družstevním záložnám**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

V případě finančních závazků plynoucích z repo operací se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

## **(iii) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3**

K rozvahovému dni fond neeviduje žádné finanční zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot. Nejsou proto uváděny informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých při ocenění.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a. s., investiční společnost,  
otevřený podílový fond

Příloha v účetní závěrce


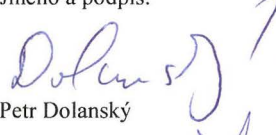
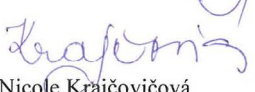
Datum sestavení: 18. dubna 2023

**25. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE**

Fond k rozvahovému dni neeviduje žádné transakce, které nejsou zahrnuty v rozvaze.

**26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Mezi dnem sestavení účetní závěrky a rozhodným dnem se neuskutečnily žádné významné události, které by měly vliv na mezitímní účetní závěrku.

Účetní závěrka sestavena dne:  18. dubna 2023	Razítko a podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví  Jméno a podpis:  Karel Martínek	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Jméno a podpis:  Petr Dolanský  Nicole Krajčovičová
		tel.: 720742150	