



VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

Obhospodařovatelská společnost:	ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost
IČ:	256 77 888
Sídlo společnosti:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Datum vzniku společnosti:	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.
Základní kapitál společnosti:	499 mil. Kč
Akcionáři:	KBC Asset Management NV (100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech)
Předmět podnikání:	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.
Orgány společnosti k 31. prosinci 2023	
Představenstvo:	Dozorčí rada:
Předseda představenstva:	Předseda dozorčí rady:
Ing. Nicole Krajčovičová	Johan Lema
Členové představenstva	Členové dozorčí rady:
Bc. Petr Dolanský Mgr. Marek Fér	Ing. Jiří Vévoda Michal Babický

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

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 útvar 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

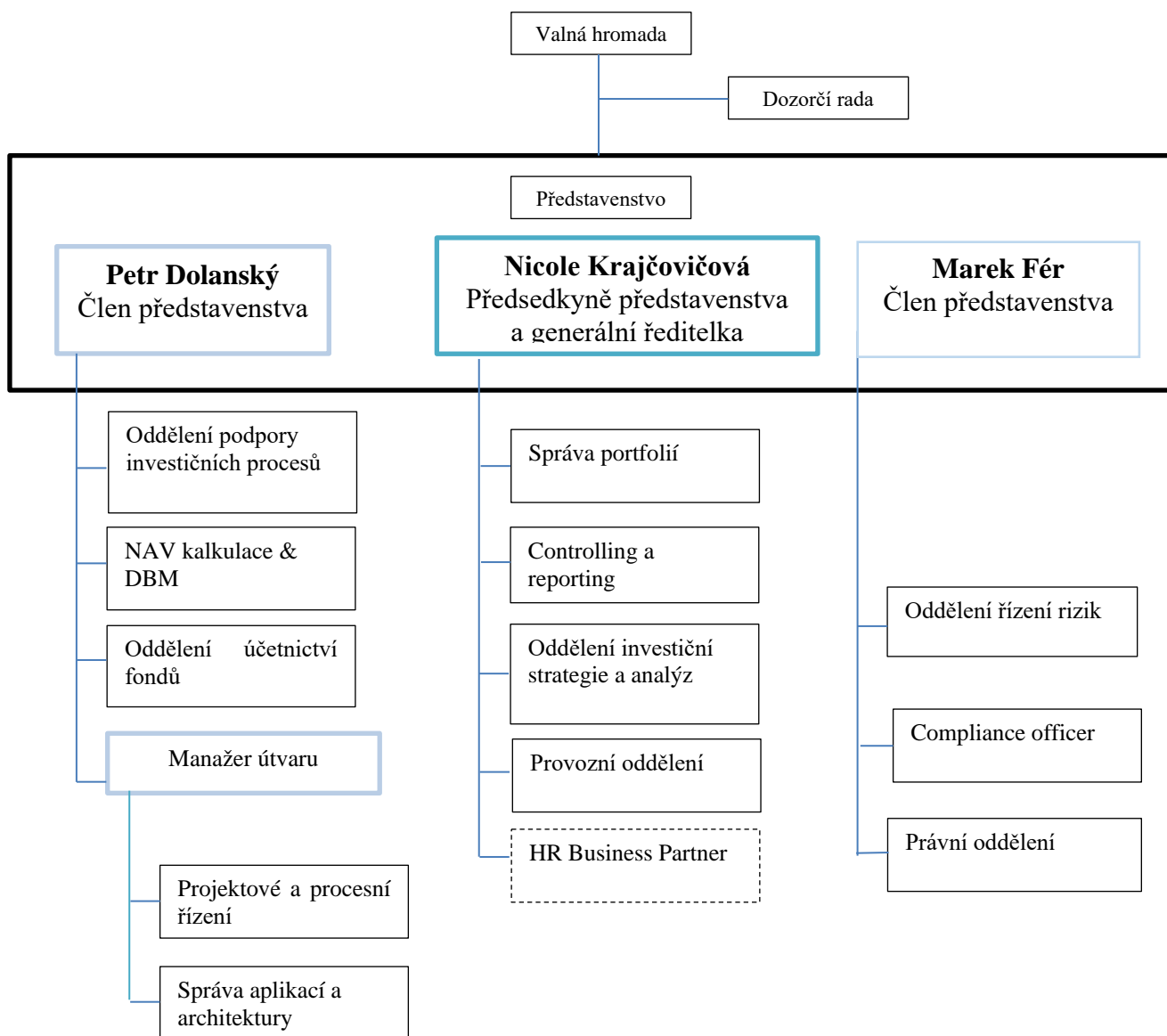
Absolvoval v roce 1997 Slezkou univerzitu, v roce 2005 získal ACCA certifikaci. Svou profesionální kariéru začal v KPMG jako asistent auditora. Následně pracoval na různých pozicích v oblasti financí a účetnictví mimo jiné pro společnosti Varta a Alpiq, a od února 2010 působí jako nezávislý konzultant 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). Od ledna 2020 je ve výboru pro audit ČSOB Penzijní společnost.

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

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 května 2010 je Jiří Vévoda členem vrcholného výkonného vedení ČSOB, od 8. prosince 2010 je členem představenstva ČSOB. V současné době je odpovědný za oblast Řízení financí (CFO) a za investiční služby skupiny ČSOB. Členství v orgánech jiných společností: předseda dozorčí rady společností Patria Finance (ČR), Patria Corporate Finance (ČR), ČSOB Penzijní společnost (ČR) a Ušetřeno.cz (ČR). Člen dozorčí rady společností Hypoteční banka (ČR) a ČSOB Stavební spořitelna (ČR)

VNITŘNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI



VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

ČSOB ASSET MANAGEMENT, A.S., INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, OBHOSPODAŘOVALA K 31.12.2023. 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 Srdce Evropy, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008472610 – kapitalizační třída, CZ0008474913 – fondová třída)¹
- 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)²
- 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)

¹ Původní název fondu ČSOB střední a východní Evropa, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

² Původní název fondu ČSOB Institucionální dluhopisový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

- 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 Responsible Investing, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Fér Rastový Responsible Investing, otevřený podílový fond*

* Výroční zprávy těchto fondů jsou zpracovány na základě zákona o kolektivnom investovaní č. 203/2011 Z.. v platném znění a jsou k dispozici na www.csobinvesticie.sk

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

FONDOVÝ KAPITÁL OBHOSPODAŘOVANÝCH FONDŮ K 31. 12. 2023³

Zkrácený název fondu (český domicil)	Fondový kapitál v CZK
ČSOB Akciový	10 450 883 977
ČSOB akciový, WO třída	1 226 516 745
ČSOB akciový, fondová třída	301 387 381
ČSOB Dluhopisový, kapitalizační třída	1 832 358 465
ČSOB Dluhopisový, dividendová třída	67 349 036
ČSOB Bohatství, kapitalizační, retailová třída	38 116 287 990
ČSOB Private Banking Bohatství, kapitalizační PB třída	6 236 904 804
ČSOB Bohatství dividendový, dividendová třída	540 950 528
ČSOB Akciový realitní	489 616 627
ČSOB Akciový Srdce Evropy, kap.třída	185 767 623
ČSOB Akciový Srdce Evropy, fond.třída	244 353 176
ČSOB Private Banking Largo	2 050 329 176
ČSOB Private Banking Moderato	7 038 635 898
ČSOB Private Banking Presto	1 376 117 920
ČSOB Private Banking Moderato EUR	334 503 768
ČSOB UNO+	221 677 375
ČSOB Private Banking Wealth Office II	4 958 067 170
ČSOB Premiéra	51 193 281 851
ČSOB Opatrný zodpovědný	1 115 283 252
ČSOB Premium Opatrný zodpovědný, kapitalizační třída	990 568 145
ČSOB Odvážný zodpovědný	508 724 603
ČSOB Premium Odvážný zodpovědný, kapitalizační třída	967 648 687
ČSOB Velmi Opatrný zodpovědný	1 609 067 295
ČSOB Premium Velmi Opatrný zodpovědný, kap. třída	1 936 753 343
ČSOB Velmi Odvážný zodpovědný	56 718 573
ČSOB Premium Velmi Odvážný zodpovědný, kap. třída	154 064 875
ČSOB Akciový zodpovědný	642 322 194
ČSOB Akciový zodpovědný, WO třída	162 792 270
Zkrácený název fondu (slovenský domicil)	Fondový kapitál v EUR
ČSOB Privátny	59 727 941
ČSOB Vyvážený	30 015 587
ČSOB Rastový	86 363 537
ČSOB Svetový akciový	56 164 744
ČSOB Fér Vyvážený RI	7 095 595
ČSOB Fér Rastový RI	29 777 680

³ V tabulce nejsou uváděny fondy kvalifikovaných investorů

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

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 19 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 18 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.;

Komerční banka, a.s.;

HSBC BANK PL;

CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED;

J.P. Morgan AG.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

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 31.12.2023 činil 1 003 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 2023

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 2023.

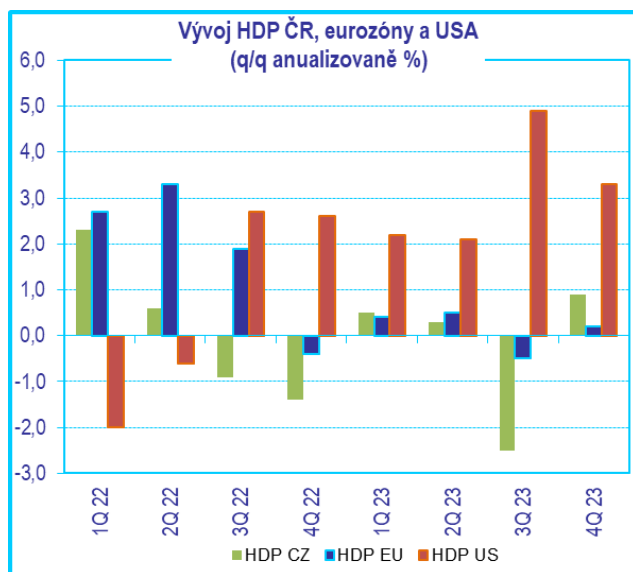
VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

EKONOMICKÝ VÝVOJ V ČR A VÝVOJ NA FINANČNÍCH TRZÍCH V ROCE 2023

Ekonomika a úrokové sazby

Rok 2023 byl ve znamení zotavení se ze ztrát roku 2022. Akciové, ale i dluhopisové investice a peněžní trh přinesly vynikající výsledky. K všeobecně očekávaným dramatickým turbulencím na finančních trzích nedošlo, a to i přesto, že měly kvůli silné inflační vlně a přísné reakci centrálních bank upadnout přední světové ekonomiky do recese. Tyto pesimistické vize se ale nakonec nenaplnily. I po smutné sérii pandemie, války, komoditního šoku a inflační tsunami vidíme, že ekonomický systém včetně investičního prostředí jako celek obstál. Firemní managementy nespí a zvládají se přizpůsobovat novým výzvám, které jsou zcela jistě nemalé.

Inflace a vysoké úrokové sazby srazily zejména tradičněji zaměřené evropské ekonomiky, zatímco v USA díky velké váze služeb ekonomika svým výkonem předčila všechna očekávání. Růst amerického HDP se v první polovině roku pohyboval kolem 2 % anualizovaně, ve třetím čtvrtletí ale významně akceleroval až k téměř 5 % anualizovaně a rok zakončil meziročním růstem 3,3%. V eurozóně se ekonomický růst držel lehce nad nulou, ve třetím čtvrtletí zamířil do záporu a na konci roku se růst meziročně zastavil na 0,1 %. Trpěl zejména evropský průmysl kvůli vysokým cenám vstupů a zdražení financování. Evropě také uškodilo její menší zaměření na služby, v nichž se na rozdíl od výroby udržela slušná poptávka.

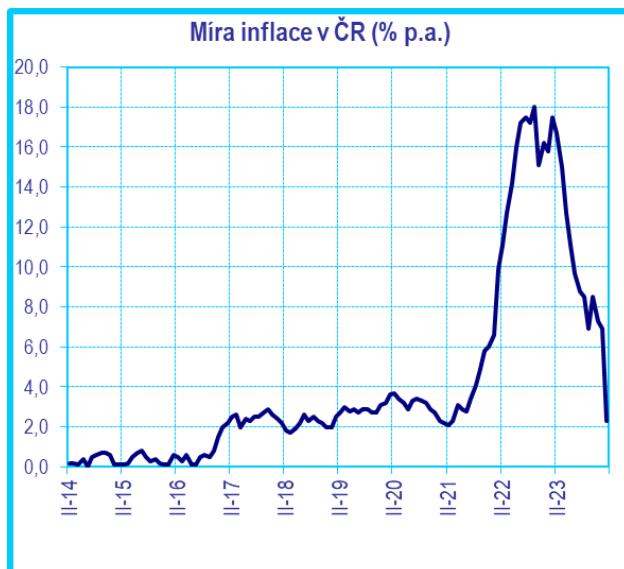


Zdroj: Bloomberg

U předstihových indikátorů přetrvávala výrazná divergence mezi vývojem ve výrobě a ve službách. Ve službách přetrvávala silnější poptávka, která umožňovala firmám část zvýšených nákladů přenášet na zákazníky. Útlum ve výrobě souvisel s menší investiční aktivitou podniků, kterým se kvůli inflaci rapidně zvedly náklady na pracovní sílu, energie i financování a zároveň nedokázaly cenový růst plně promítnout do cen koncovým zákazníkům.

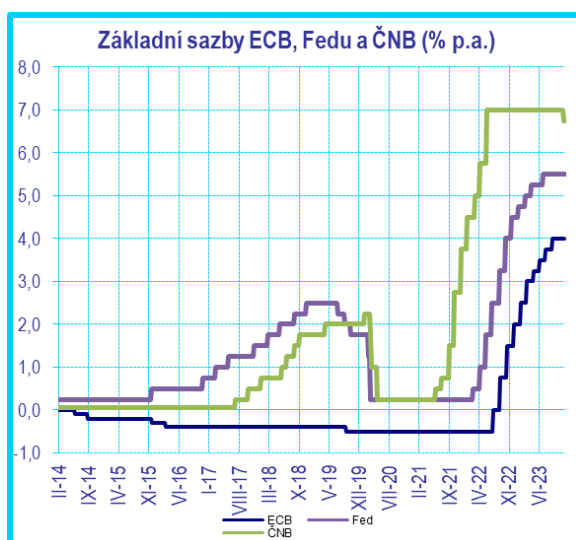
Inflace zůstala i v roce 2023 dominantním ekonomickým faktorem ovlivňujícím rodinné rozpočty, hospodářské politiky vlád i měnové politiky centrálních bank. V ČR ze 17,5 % v lednu 2023 nicméně postupně zpomalila až na prosincových 6,9 %.

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023



Zdroj: Bloomberg

ČNB díky probíhajícímu dezinflačnímu procesu přistoupila v prosinci k prvnímu snížení sazeb o 0,25 procentního bodu na 6,75 %. Naproti tomu hlavní světové centrální banky ještě v roce 2023 musely měnovou politiku utahovat a k vrcholu sazeb doputovaly až ve druhé polovině roku. Úrokové sazby se v případě Fedu ustálily na pásmu 5,25-5,50 % a v případě depozitní sazby ECB na 4,00 %. Fed indikoval na prosincovém zasedání trojí snižování sazeb od června 2024. ECB se zatím k postupnému uvolnění měnové politiky konkrétněji nevyjádřila



Zdroj: Bloomberg

Finanční trhy

Nejenže se v roce 2023 mimořádně dařilo akciím, které v závislosti na volbě regionů a sektorů přinesly většinou dvojciferné výnosy, ale skvělý rok zaznamenaly po několika bolestivých obdobích také české státní dluhopisy (na delších splatnostech byla jejich celková výkonnost za uplynulý rok taktéž dvojciferná). Proces normalizace úroků se v ČR zastavil s vrcholem základní sazby ČNB na 7 %. Z takto vysoké úrovně krátkodobých sazeb benefitoval český peněžní trh, na pokrytí inflace však jeho výnosy nestačily.

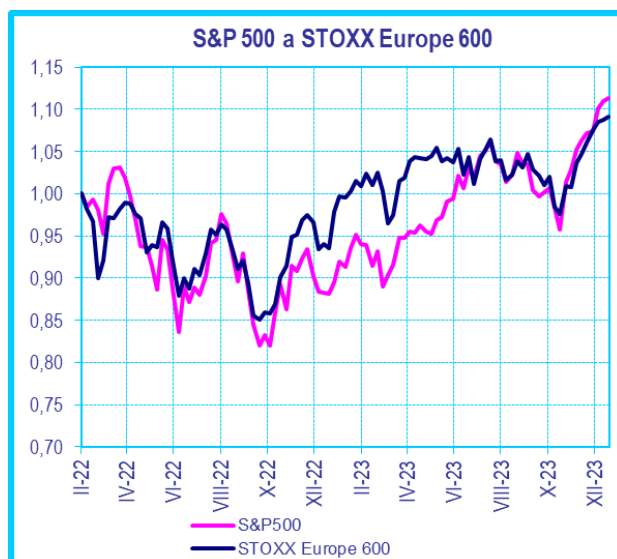
VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

Náš základní scénář pro rok 2024 předpokládá pokračování dezinflace ve vyspělých ekonomikách následované snižováním úrokových sazeb centrálními bankami. Tento typ prostředí bývá obecně poměrně příznivý pro akcie i dluhopisy, naopak atraktivita peněžního trhu by měla s postupným poklesem základních sazeb ČNB ustupovat. Riziky pro tento scénář jsou především možnost prudšího zpomalení světové ekonomiky, které by bylo nepříznivé zejména pro akciové investice, anebo naopak reakcelerace inflace, která by mohla být problematická jak pro akcie, tak pro dluhopisy.

Akciové trhy

Akciové trhy podpořily relativně silný trh práce, stabilizace na trhu s komoditami, rostoucí ekonomická aktivita především v USA a dobré zisky společností. Ve třetím čtvrtletí prošly akcie korekcí po oznámení americké centrální banky, že bude držet úrokové sazby vyšší po delší dobu, než s čím finanční trhy původně počítaly, což krátkodobě snížilo atraktivitu akcií. Kompletní otočku ovšem přineslo poslední čtvrtletí, ve kterém byla nově potvrzena síla dezinflačního trendu. Vyhledka na bližší snižování úrokových sazeb významnými centrálními bankami obnovila optimismus investorů a akcie vykázaly za poslední čtvrtletí i celý rok 2023 nadprůměrnou výkonnost.

Světové akcie reprezentované indexem MSCI World All Countries zakončily rok s výnosem téměř 22,8 %. Ze třech nejsledovanějších amerických indexů zaznamenal nejlepší výsledky Nasdaq (S&P 500 26,2 %, Dow Jones 16,2 % a Nasdaq 44,7 %), a to kvůli velkému zastoupení akcií, které těžily z příběhu rozmachu umělé inteligence a vidiny poklesu sazeb v roce 2024. Kromě technologií uspěly také další sektory, jako komunikační služby a zboží dlouhodobé spotřeby, v nichž rovněž najdeme velké americké společnosti ze skupiny tzv. Magnificent 7 („Magická sedmička“ zahrnuje Apple, Microsoft, Alphabet, Amazon.com, NVIDIA, Meta Platforms a Tesla). Naproti tomu průměrná akcie z indexu S&P 500 za výkonností firem z Magické sedmičky výrazně zaostala. Na vyspělých evropských trzích byla výkonnost akcií taktéž relativně slabší, kvůli sektorové orientaci spíše na tradičnější obory a malému zastoupení tématu umělé inteligence (evropský STOXX Europe 600 16,6 % a DAX 20,3 %).



Zdroj: Bloomberg

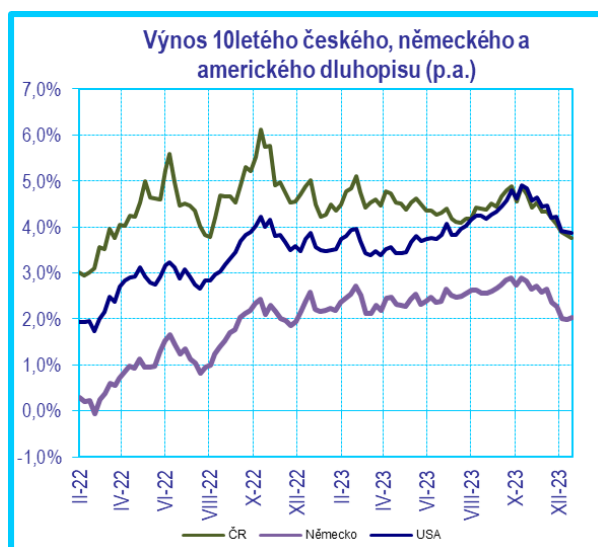
VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

Dluhopisové trhy

Pohyby výnosů na českém dluhopisovém trhu byly v roce 2023 částečně taženy trendy ze zahraničí, kde převládal pokles výnosů (ceny rostly). V případě českých státních dluhopisů v meziročním porovnání platilo pravidlo, že čím delší splatnost, tím lepší výkonnost. Na delších splatnostech byla celková výkonnost dokonce dvojciferná (10letý český státní dluhopis nesl na konci roku 3,75 %, meziročně klesl výnos o 1,3 procentního bodu). České dluhopisové výnosy klesaly ještě rychlejším tempem na kratším konci.

Důvodem relativně většího poklesu výnosů v ČR než v zahraničí bylo dřívější dosažení vrcholu sazeb ze strany naší centrální banky oproti ECB a Fedu, vidina snižování sazeb ČNB už na konci roku 2023 a stagnace české ekonomiky. České státní dluhopisy nesly na konci roku kolem 4 % p.a. V případě delšího útlumu české ekonomiky a většího uvolnění měnové politiky mohou jejich výnosy ještě dále poklesnout, což by přineslo dluhopisovým investorům kromě pravidelného výnosu z kupónů ještě mimořádný zisk z tržního přecenění.

Dluhopisy v EUR či USD předvedly v roce 2023 po předchozím slabém roce rovněž vcelku slušný výkon. V USA byly kvůli výrazněji invertované křivce a menšímu poklesu delších výnosů úspěšnější kratší splatnosti. Delší americké státní dluhopisy zažily kvůli prudkému růstu výnosů v průběhu roku značné ztráty, nakonec však zakončily rok v plusu díky tomu, že v prosinci spadl výnos 10letého státního dluhopisu na stejnou úroveň, na jaké rok 2023 začínal. V Německu se dalo více vydělat na delších dluhopisech díky prudkému poklesu výnosů zejména na konci roku.

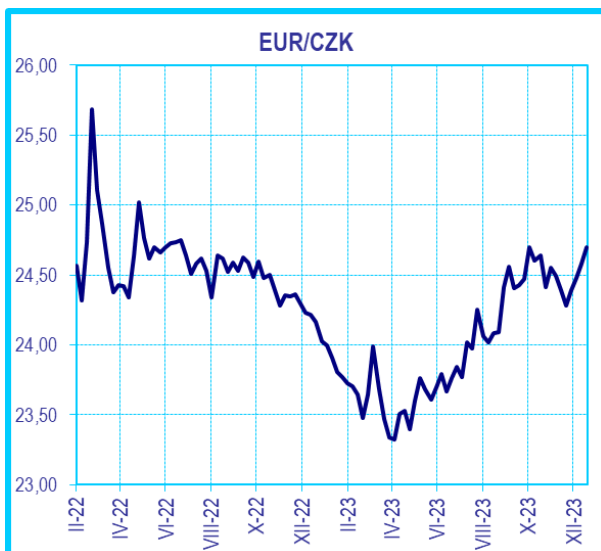


Zdroj: Bloomberg

Měny

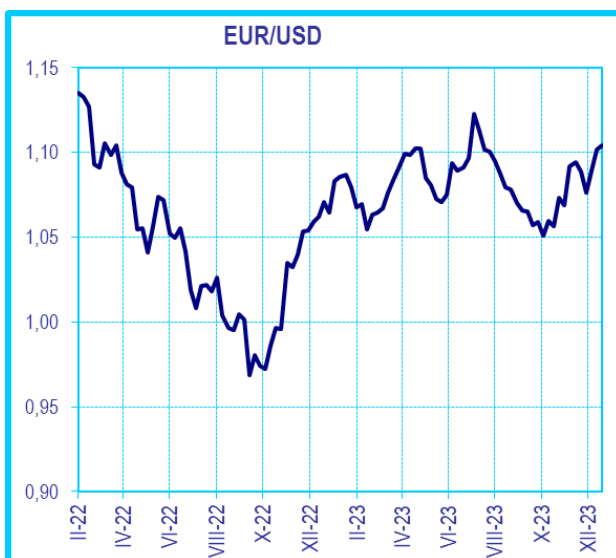
Investoři do české koruny na začátku roku 2023 oceňovali závazek devizových intervencí, výhled na stabilitu sazeb a přetrvávající úrokový diferencíál mezi Českou republikou a eurozónou. Česká měna začala být pod soustavnějším tlakem až v souvislosti s oficiálním ukončením intervencí na koruně. Meziročně koruna oslabilo o 2,2 % na 24,70 koruny za euro.

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023



Zdroj: Bloomberg

Dolar výrazně oslabil proti euro (-3 %), a to až na úroveň 1,10 dolaru za euro. Mohlo za to především dřívější zastavení cyklu zvyšování sazeb Fedu oproti nadále přísnější ECB, která musela být ve zvyšování sazeb v roce 2023 důraznější než Fed, protože byla v boji proti inflaci teprve na počátku.



Zdroj: Bloomberg

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

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 2022 došlo ve struktuře aktiv ke zvýšení podílu akcií na 97,34 % z 92,45 %. Podíl zůstatků na běžných účtech se snížil na 0,34 % z 1,34 % a podíl ostatních aktiv se snížil na 2,31 % z 6,21 %.

Podíl akcií denominovaných v USD se zvýšil na 79,49 % z 74,49 %, podíl akcií denominovaných v EUR se nepatrně zvýšil na 15,76 % z 15,44 %, podíl akcií denominovaných v GBP se snížil na 2,09 % z 2,23 %, a akcie denominovaných v SEK byly odprodány.

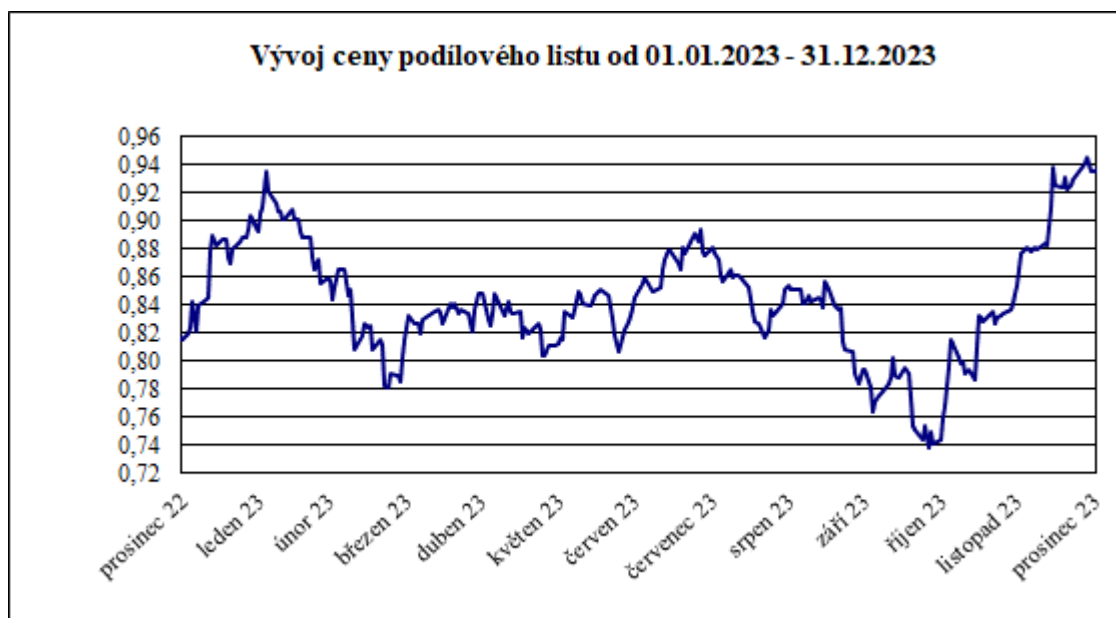
Cizoměnové pozice Fondu byly z velké části zajištěny proti měnovému riziku vyplývajícímu z pohybu CZK oproti příslušným měnám.

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.

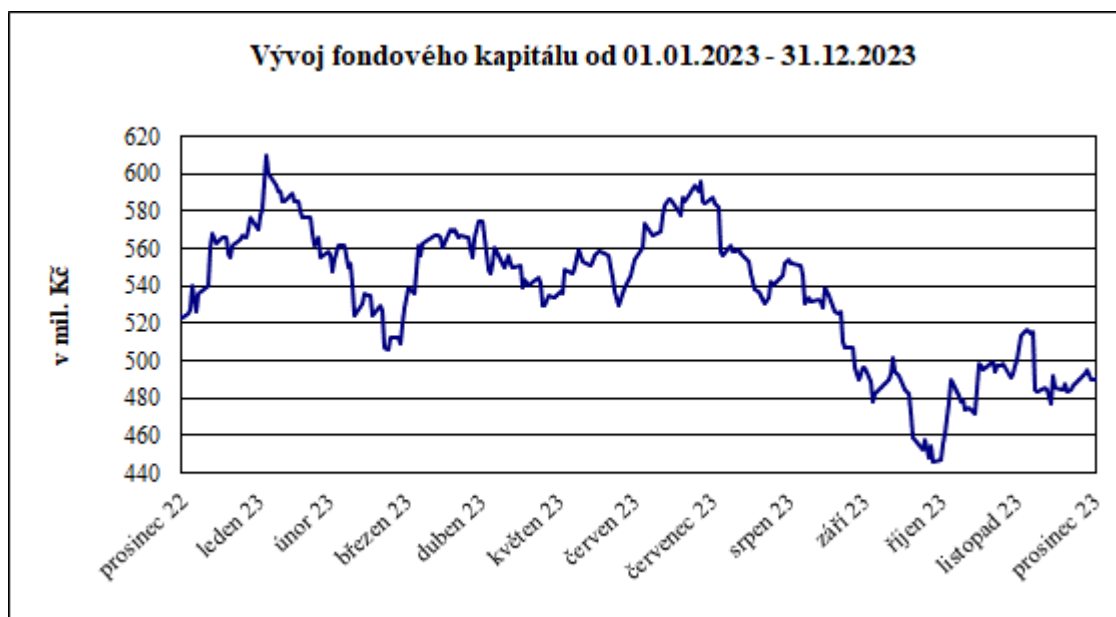
Hodnota podílového listu se v roce 2023 se zvýšila na 0,9349 Kč z 0,8156 Kč.

Během roku 2023 se fondový kapitál klesl na 490 mil. Kč z 523 mil. Kč.

VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU A CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU V ROZHODNÉM OBDOBÍ



VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023



VÝVOJ ZÁKLADNÍCH EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ FONDU

k 31. prosinci	Fondový kapitál na PL (Kč)	Fondový kapitál (Kč)	Zisk nebo ztráta po zdanění (Kč)
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
2023	0,9349	489 616 627	65 985 411

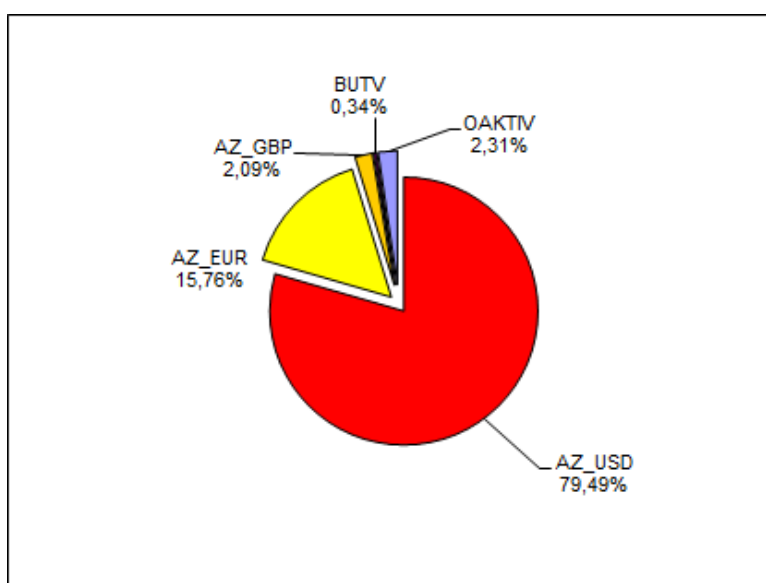
POČET VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

Období	Vydané podílové listy		Odkoupené podílové listy		Objem emise
	Kusy	Kč	Kusy	Kč	
leden 2023	1 711 107	1 489 191	4 851 543	4 093 389	638 149 248
únor 2023	15 394 663	13 980 783	4 081 243	3 663 548	649 462 668
březen 2023	2 219 007	1 805 509	3 428 259	2 806 722	648 253 416
duben 2023	33 421 612	27 653 186	4 460 908	3 714 569	677 214 120
květen 2023	1 892 355	1 563 140	21 280 218	17 914 641	657 826 257
červen 2023	1 594 036	1 333 704	3 231 074	2 703 438	656 189 219
červenec 2023	13 471 547	11 543 969	2 916 679	2 546 075	666 744 087
srpen 2023	1 728 464	1 456 215	19 980 661	17 347 098	648 491 890
září 2023	1 555 486	1 297 012	24 414 728	20 440 340	625 632 648
říjen 2023	2 601 802	2 004 085	27 721 937	21 418 875	600 512 513
listopad 2023	1 409 371	1 148 629	15 658 232	12 953 015	586 263 652
prosinec 2023	1 159 936	1 057 061	63 694 381	56 120 529	523 729 207
Celkem	78 159 386	66 332 483	195 719 863	165 722 239	

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

SKLADBA MAJETKU K 31. 12. 2023

Druh aktiva	Kód	Hodnota v tis. Kč	% podíl na aktivech
akcie zahraniční denominované v USD	AZ_USD	397 660	79,49
akcie zahraniční denominované v EUR	AZ_EUR	78 854	15,76
akcie zahraniční denominované v GBP	AZ_GBP	10 439	2,09
pohledávky za bankami	BUTV	1 718	0,34
ostatní aktiva	OAKTIV	11 575	2,31



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	24 061	30 960	9 700
Public Storage	US74460D1090	US	25 074	23 204	3 400
CBRE GROUP INC	US12504L1098	US	9 436	9 738	4 675
HOST HOTELS a RESORTS INC	US44107P1049	US	12 686	13 505	31 000
PROLOGIS INC	US74340W1036	US	36 429	46 829	15 700
VENTAS REIT INC	US92276F1003	US	11 585	12 267	11 000
American Tower Corp	US03027X1000	US	21 402	22 703	4 700
LEG IMMOBILIEN SE	DE000LEG1110	DE	7 318	11 571	5 900
CROWN CASTLE REIT COMMON STOCK	US22822V1017	US	8 223	8 248	3 200
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	8 842	9 879	14 000
Realty Income Corp	US7561091049	US	29 152	26 981	21 000
EQUINIX INC	US29444U7000	US	41 567	46 856	2 600

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023

Název cenného papíru	ISIN	Země emitenta	Cena pořízení (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet CP
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQ INC	US0152711091	US	5 375	5 957	2 100
VGP NV	BE0003878957	BE	8 733	11 163	4 300
SBA COMMUNICATIONS CORP	US78410G1040	US	16 170	13 737	2 420
TAG IMMOBILIEN AG	DE0008303504	DE	10 342	8 156	25 000
Rexford Industrial Realty Inc	US76169C1009	US	20 778	21 968	17 500
SUN COMMUNITIES INC	US8666741041	US	8 679	9 271	3 100
RE/MAX HOLDINGS INC	US75524W1080	US	12 487	5 578	18 700
AMERICAN HOMES 4 RENT	US02665T3068	US	6 769	6 518	8 100
AEDIFICA	BE0003851681	BE	6 652	7 082	4 500
DOUGLAS EMMET INC	US25960P1093	US	10 568	13 303	41 000
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	US	26 663	25 721	33 700
Healthpeak Properties Inc	US42250P1030	US	10 206	9 969	22 500
XIOR STUDENT HOUSING NV	BE0974288202	BE	6 484	6 242	8 500
VICI Properties Inc	US9256521090	US	12 605	12 840	18 000
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	US35086T1097	US	6 872	6 340	11 200
CTP NV	NL00150006R6	NL	8 013	11 248	29 772
SHURGARD SELF STORAGE LTD	GG00BQZCBZ44	LU	9 697	9 982	9 000
APARTMENT INCOME REIT CO	US03750L1098	US	4 856	5 051	6 500

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT⁴ A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

V roce 2023 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

⁴ 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 2023

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond v roce 2024 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 pracovněprávních 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 2023

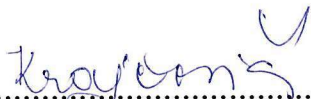
("ukazatel 4") a porušování zásad iniciativy OSN Global Compact nebo pokynů Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) pro nadnárodní podniky (dále jen "ukazatel 10").

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 správní radě ("ukazatel 13").

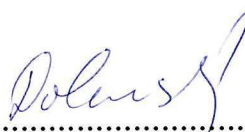
INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Praze dne 15. dubna 2024



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



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

Zpráva nezávislého auditora

podílníkům 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 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách 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 vzniknout 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.

15. dubna 2024

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 2023

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 00 Praha 5
IČO: 25677888
Předmět podnikání: investiční fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. dubna 2024

ROZVAHA

k 31. prosinci 2023

tis. Kč	Bod	31.12.2023	31.12.2022	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	1 718	7 401
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		1 471	7 401
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		247	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	486 953	510 633
11	Ostatní aktiva	6	11 575	34 315
Aktiva celkem			500 246	552 349

tis. Kč	Bod	31.12.2023	31.12.2022	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	7	9 262	28 107
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		8 012	3 372
	<i>b) ostatní závazky</i>		1 250	24 735
4	Ostatní pasiva	8	465	263
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	902	963
Cizí zdroje celkem			10 629	29 333
9	Emisní ážio	10	276 929	258 758
12	Kapitálové fondy	10	523 813	641 368
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	-377 110	-169 334
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		65 985	-207 776
Vlastní kapitál celkem			489 617	523 016
Pasiva celkem			500 247	552 349

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 00 Praha 5
IČO: 25677888
Předmět podnikání: investiční fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. dubna 2024

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Bod	31.12.2023	31.12.2022	
Podrozvahová aktiva				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	457 359	580 935
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	489 617	523 016
Podrozvahová pasiva				
12	Závazky z pevných termínových operací	12	450 171	549 013

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31. prosinci 2023

tis. Kč	Bod	2023	2022	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	457	362
	<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	14	720	214
	<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	15	19 421	20 299
5	Náklady na poplatky a provize	16	848	891
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	60 628	-211 774
9	Správní náklady	18	11 569	12 390
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		67 368	-204 607
23	Daň z příjmů	20	1 383	3 169
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		65 985	-207 776

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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 právní osobou. Společnost je součástí skupiny KBC (sídlem Havenlaan 2, 1080 Brusel, 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: 15. dubna 2024

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: 15. dubna 2024

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

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	NICOLE KRAJČOVIČOVÁ
	člen	PETR DOLANSKÝ
	člen	MAREK FÉR
Dozorčí rada	předseda	JOHAN MARCEL R LEMA
	člen	MICHAL BABICKÝ
	člen	JIRÍ 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.

(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,

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

- 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 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

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: 15. dubna 2024

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 nekótovaných 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 nekótovanými 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: 15. dubna 2024

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 prodejcem, dále odvoody 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 datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených 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 prodejech 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: 15. dubna 2024

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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, 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: 15. dubna 2024

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky 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 vykazání. 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: 15. dubna 2024

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 vykazování 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: 15. dubna 2024

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 závěrece

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(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 držení 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: 15. dubna 2024

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: 15. dubna 2024

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: 15. dubna 2024

(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 prezentován 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: 15. dubna 2024

(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 nějž 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 nespĺňují 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: 15. dubna 2024

(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: 15. dubna 2024

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 2023 ani v roce 2022 nedošlo k opravám chyb týkajících se předchozích období.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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	31.12.2023	31.12.2022
Běžné účty u bank	1 471	7 401
Repo operace s bankami	0	0
Poskytnuté kolaterály bankám	247	0
Termínované vklady u bank	0	0
Celkem	1 718	7 401

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	31.12.2023	31.12.2022
Akcie vydané finančními institucemi	359 486	510 633
Akcie vydané nefinančními institucemi	127 467	0
Podílové listy fondů nekótovaných	0	0
Podílové listy kótovaných fondů (ETF)	0	0
Ostatní	0	0
Čistá účetní hodnota	486 953	510 633

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

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Vydané finančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	0	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	359 486	510 633
- Nekótované	0	0
Mezisoučet	359 486	510 633

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

Vydané nefinančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	0	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	127 467	0
- Nekótované	0	0
Mezisoučet	127 467	0
<hr/>		
Celkem	486 953	510 633

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

V roce 2023 ani v předchozím účetním období Fond nevyužíval výše uvedené nástroje v rámci reverzních repo transakcí nebo repo operací.

6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Finanční aktiva oceňované ve FVTPL		
Kladná reálná hodnota derivátů	6 892	29 938
Marže burzovních derivátů	0	0
Pohledávky z prodeje cenných papírů	15	0
Pohledávky za podílníky	40	11
Pohledávky z výnosů z cenných papírů	2 454	2 461
Ostatní aktiva oceňované naběhlou hodnotou		
Daň z příjmu – pohledávka	2 175	1 906
Ostatní aktiva celkem	11 575	34 315

7. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Běžné účty u bank	8 012	3 372
Repo operace s bankami	0	0
Přijaté kolaterály od bank	1 250	24 735
Celkem	9 262	28 107

Všechny závazky vůči bankám jsou oceněné 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: 15. dubna 2024

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Záporná reálná hodnota derivátů	404	184
Daňové závazky	0	0
Závazky vůči podílníkům	19	36
Závazky vůči Depozitáři	42	43
Závazky z obchodů s cennými papíry	0	0
Ostatní finanční závazky	0	0
Ostatní pasiva celkem	465	263

9. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Obhospodařovatelský poplatek	816	872
Odměna depozitáři	59	63
Audit fondu	27	28
Research fee	0	0
Ostatní poplatky a odměny	0	0
Výdaje příštích období celkem	902	963

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

10. VLASTNÍ KAPITÁL FONDU

Fond nemá základní kapitál.

Objem emise podílového fondu činil k 31. 12. 2023 celkem 523 729 207 ks vydaných podílových listů (31. 12. 2022: 641 289 684 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 0,9349 Kč (31. 12. 2022: 0,8156 Kč). Zhodnocení vložených prostředků za rok 2023 činilo 14,63%.

Vývoj vydaných podílových listů Fondu (ks)

Zůstatek k 1. lednu 2022	563 494 110
Vydané během roku 2022	125 756 974
Odkoupené během roku 2022	-47 961 400
Zůstatek k 31. prosinci 2022	641 289 684
Vydané během roku 2023	78 159 386
Odkoupené během roku 2023	-195 719 863
Zůstatek k 31. prosinci 2023	523 729 207

Vývoj položek vlastního kapitálu:

<i>tis. Kč</i>	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2022	563 565	257 312	-169 334	651 543
Vydané během roku 2022	125 764	-1 338	0	124 426
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
Zůstatek k 31. prosinci 2022	641 368	258 758	-377 110	523 016
Vydané během roku 2023	78 165	-11 827	0	66 338
Odkoupené během roku 2023	-195 720	29 998	0	-165 722
Podíly na zisku	0	0	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	0	0	65 985	65 985
Zůstatek k 31. prosinci 2023	523 813	276 929	-311 125	489 617

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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 úhradě ztráty za rok 2022 ve výši -207 776 tis. Kč následujícím způsobem:

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

(b) NÁVRH NA POUŽITÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Představenstvo Společnosti navrhuje použít zisk za rok 2023 ve výši 65 985 tis. Kč následujícím způsobem:

- Převod do nerozděleného zisku z předchozích období ve výši 65 985 tis. Kč.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ A OPCÍ

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

tis. Kč	31.12.2023			31.12.2022			
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	
	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.		
Nástroje k obchodování							
Termínové měnové operace	457 359	450 171	6 488	580 935	549 013	29 754	
Úrokové swapy	0	0	0	0	0	0	
Celkem	457 359	450 171	6 488	580 935	549 013	29 754	

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 2023 ani v roce 2022 neuzavíral obchody s indexovými futures.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(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
K 31.12.2023					
Nástroje k obchodování					
Termínové měnové operace (pohledávky)	323 082	134 277	0	0	457 359
Termínové měnové operace (závazky)	317 962	132 209	0	0	450 171
Indexové futures (pohledávky)	0	0	0	0	0
Indexové futures (závazky)	0	0	0	0	0
K 31.12.2022					
Nástroje k obchodování					
Termínové měnové operace (pohledávky)	394 587	186 347	0	0	580 935
Termínové měnové operace (závazky)	368 085	180 928	0	0	549 013
Indexové futures (pohledávky)	0	0	0	0	0
Indexové futures (závazky)	0	0	0	0	0

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: 15. dubna 2024

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů, běžných a maržových účtů	287	69
z poskytnutých úvěrů a repo operací	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ze zajišťovacích úrokových derivátů	0	0
z kolaterálů	170	293
Celkem	457	362
Náklady na úroky a podobné náklady		
z vkladů, běžných a maržových účtů	267	173
z úvěrů (repo operace)	0	0
ze zajišťovacích úrokových derivátů	0	0
z kolaterálů	453	41
Celkem	720	214
Čistý úrokový výnos	-263	148

15. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2023	2022
Tuzemské dividendy	0	0
Zahraniční dividendy	19 422	20 299
Výnosy z akcií a podílů celkem	19 422	20 299

16. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Vstupní a výstupní poplatky	0	0
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Poplatky za prodej cenných papírů	136	153
Poplatek za custody služby	525	593
Ostatní poplatky za bankovní služby	187	144
Ostatní poplatky	0	1
Náklady na poplatky a provize celkem	848	891
Čistý výnos (+) /náklad (-) na poplatky a provize celkem	-848	-891

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: 15. dubna 2024

17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk (+) / ztráta (-) z operací s cennými papíry	54 397	-214 367
Zisk (+) / ztráta (-) z operací s deriváty	6 466	1 432
Zisk (+) / ztráta (-) z devizových operací	-493	150
Zisk (+) / ztráta (-) z kurzových rozdílů	258	1 011
Ostatní	0	0
Celkem	60 628	-211 774

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady za obhospodařování/administraci fondu	10 700	11 406
Náklady depozitáři	777	828
Náklady na audit	91	87
Ostatní služby	1	69
Správní náklady celkem	11 569	12 390

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 0,15 % 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: 15. dubna 2024

19. VÝNOSY / NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÉ OBLASTI

tis. Kč	Česká republika		Evropa bez ČR		Ostatní	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	193	303	147	31	117	28
Náklady na úroky a podobné náklady	660	181	54	29	6	4
Náklady na poplatky a provize	575	632	72	51	201	208
Zisk nebo ztráta z finančních operací	174	-103	22 486	-61 059	37 967	-150 612
Výnosy z akcií a podílů	0	0	2 795	5 380	16 626	14 919

V případě investic do evropských cenných papírů připadá na emitenty z Evropské unie více jak 90 % (2023 i 2022). Rozhodující podíl v kategorii Ostatní představují výnosy a náklady z USA.

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ

a) Daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za běžné účetní období	1 383	3 169
Daň splatná za minulá účetní období	0	0
Daň odložená	0	0
Celkem	1 383	3 169

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	67 368	-204 607
Výnosy nepodléhající zdanění	19 648	19 100
Daňově neodčitelné náklady	92	109
Mezisoučet	47 812	-223 599
Odpočet daňové ztráty	47 812	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (pro rok)	0	0
Srážková daň	1 383	3 169
Celkem	1 383	3 169

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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	31.12.2023	31.12.2022	Změna
	Odložená daňová pohledávka (+) / dluh (-)	Odložená daňová pohledávka (+) / dluh (-)	
Daňová ztráta z minulých let	7 289	11 180	-3 891
Ostatní rezervy	0	0	0
Cistý odložený daňový dluh/pohledávka nevykázaný ve výkazu zisku a ztráty	7 289	11 180	-3 891

Odložená daňová pohledávka nebyla v roce 2023 a 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	31.12.2023	31.12.2022
Aktiva a pohledávky		
Podílové listy KBC fondů	0	0
Poskytnuté kolaterály do KBC	0	0
Běžné účty a poskytnuté kolaterály depozitáři	1 471	7 401
Pohledávky za pobídkami od obhospodařovatele	0	0
RH derivátů uzavřených s KBC	0	2 112
RH derivátů uzavřených s ČSOB	4 572	19 626
Závazky		
Účty a přijaté kolaterály od depozitáře	9 262	20 872
Přijaté kolaterály od KBC	0	0
Úplata za obhospodařování fondů	816	872
Úplata depozitáři za výkon jeho funkce	59	63
Úplata depozitáři za ostatní služby	42	43
RH derivátů uzavřených s KBC	0	0
RH derivátů uzavřených s ČSOB	191	141

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

tis. Kč	2023	2022
Výnosy		
Úrokové výnosy od depozitáře	418	69
Přijaté pobídky od obhospodařovatele	0	0
Náklady		
Úplata za obhospodařování fondů	10 701	11 407
Úplata depozitáři za výkon jeho funkce	777	828

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Podrozvahová aktiva		
Pohledávky z pevných termínových operací (ČSOB)	257 836	274 842
Pohledávky z pevných termínových operací (KBC)	0	106 999
Hodnoty předané k obhospodařování	489 617	523 016
Podrozvahová pasiva		
Závazky z pevných termínových operací (ČSOB)	253 040	254 647
Závazky z pevných termínových operací (KBC)	0	104 333

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2023

tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 718	0	1 718
5	Dluhové cenné papíry	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	486 953	0	486 953
11	Ostatní aktiva	6 892	2 508	9 400
Finanční aktiva celkem		495 563	2 508	498 071

31. prosince 2023

tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	9 263	0	9 263
4	Ostatní pasiva	0	61	61
7	Výnosy a výdaje příštích období	0	902	902
Finanční závazky celkem		9 263	963	10 226

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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.

Systém 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 limitů tržního 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.

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.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(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).

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.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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.

Koncentrace dle sektorů

31.12.2023	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	Celkem
Pohledávky za bankami	1 718	0	0	1 718
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	359 486	127 467	0	486 953
Celkem	361 204	127 467	0	488 671

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2023	Česká republika	Evropa bez ČR	Amerika	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	1 718	0	0	0	1 718
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	89 293	397 660	0	486 953
Celkem	1 718	89 293	397 660	0	488 671

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

(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.

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).

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

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

31.12.2023 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	6 892	0	6 892	0	1 250	5 642
Reverzní repo operace	0	0	0	0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	404	0	404	0	247	157
Repo operace	0	0	0	0	0	0

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	29 938	0	24 735	5 203
Reverzní repo operace	0	0	0	0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	184	0	184	0	0	184
Repo operace	0	0	0	0	0	0

(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 dostát 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.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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 dostát 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.
- 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.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(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.

K 31.12.2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifík.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 718	0	0	0	0	1 718
<i>splatné na požádání</i>	1 471	0	0	0	0	1 471
<i>ostatní pohledávky</i>	247	0	0	0	0	247
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ost. podíly	0	0	0	0	486 953	486 953
Ostatní aktiva	7 495	4 080	0	0	0	11 575
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	9 213	4 080	0	0	486 953	500 246
Závazky vůči bankám	9 262	0	0	0	0	9 262
<i>splatné na požádání</i>	0	0	0	0	0	0
<i>ostatní závazky</i>	9 262	0	0	0	0	9 262
Ostatní pasiva	38	427	0	0	0	465
Výnosy a výdaje příštích období	902	0	0	0	0	902
Celkem závazky	10 202	427	0	0	0	10 629
Gap	-989	3 653	0	0	486 953	489 617
Kumulativní gap	-989	2 664	2 664	2 664	489 617	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

K 31.12.2022 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami	7 401	0	0	0	0	7 401
<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	0
Akcie, podílové listy a ost. podíly	0	0	0	0	510 633	510 633
Ostatní aktiva	28 020	6 295	0	0	0	34 315
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	35 421	6 295	0	0	510 633	552 349
Závazky vůči bankám	28 107	0	0	0	0	28 107
<i>splatné na požádání</i>	3 372	0	0	0	0	3 372
<i>ostatní závazky</i>	24 735	0	0	0	0	24 735
Ostatní pasiva	263	0	0	0	0	263
Výnosy a výdaje příštích období	963	0	0	0	0	963
Celkem závazky	29 333	0	0	0	0	29 333
Gap	6 088	6 295	0	0	510 633	523 016
Kumulativní gap	6 088	12 383	12 383	12 383	523 016	0

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	31.12.2023	31.12.2022
Celková likvidní aktiva	500 246	552 349
Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	100,0%	100,0%

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

(d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, 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 přepisy 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.

K 31.12.2023					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	1 718	0	0	0	1 718
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Ostatní úrokově citlivá aktiva	4 987	1 905	0	0	6 892
Celkem	6 705	1 905	0	0	8 610
Závazky vůči bankám	9 262	0	0	0	9 262
Ostatní úrokově citlivá pasiva	190	214	0	0	404
Celkem	9 452	214	0	0	9 666
Gap	-2 747	1 691	0	0	-1 056
Kumulativní gap	-2 747	-1 056	-1 056	-1 056	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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

(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 spjato 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 podrozměnových 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: 15. dubna 2024

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejdůležitějších měnách je následující:

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
K 31.12.2023					
Pohledávky za bankami	927	0	0	791	1 718
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	78 854	397 661	0	10 438	486 953
Ostatní aktiva	185	9 043	2 215	132	11 575
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0
Celkem	79 966	406 704	2 215	11 361	500 246
Závazky vůči bankám	0	497	8 765	0	9 262
Ostatní pasiva	101	173	61	130	465
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	902	0	902
Hodnota fondového kapitálu	0	0	489 617	0	489 617
Celkem	101	670	499 345	130	500 246
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	457 359	0	457 359
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	49 450	389 342	0	11 379	450 171
Čistá devizová pozice	30 415	16 692	-39 771	-148	7 188

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
K 31.12.2022					
Pohledávky za bankami	6 739	327	0	335	7 401
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	85 264	411 458	0	13 911	510 633
Ostatní aktiva	3 438	28 408	1 917	552	34 315
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0
Celkem	95 441	440 193	1 917	14 798	552 349
Závazky vůči bankám	7 235	0	20 872	0	28 107
Ostatní pasiva	124	60	79	0	263
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	963	0	963
Hodnota fondového kapitálu	0	0	523 016	0	523 016
Celkem	7 359	60	544 930	0	552 349
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	9 646	9 047	562 242	0	580 935
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	94 049	425 180	18 904	10 880	549 013
Čistá devizová pozice	3 679	24 000	325	3 918	31 922

(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. 2023 a k 31. 12. 2022 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: 15. dubna 2024

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

v %	K 31. prosinci 2023	Průměr 2023	K 31. prosinci 2022	Průměr 2022
VaR úrokových, měnových a akciových nástrojů	11,06%	13,65%	16,23%	12,20%

K 31. 12. 2023 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 54 152 tis. Kč (v roce 2022: 84 885 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 výborem 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: 15. dubna 2024

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: 15. dubna 2024

(c) Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovupravení 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	31.12.2023			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	1 718	0	1 718
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	486 953	0	0	486 953
Ostatní finanční aktiva	0	9 400	0	9 400
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám	0	9 262	0	9 262
Ostatní finanční závazky	0	1 367	0	1 367

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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

(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 2023 ani v roce 2022 nedošlo v případě Fondu k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použití oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

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.

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

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 15. dubna 2024

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/pasiva – 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


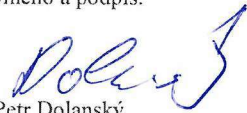

Datum sestavení: 15. dubna 2024

25. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Fond k rozvahovému dni neviduje 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:	Razítko a podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
15. dubna 2024		Jméno a podpis:  Martin Cíčák	Jméno a podpis:  Petr Dolanský  Nicole Kračovičová