

Czech Development Fund
SICAV, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok končící 31. prosince 2023

Obsah

Použité zkratky	3
1 Základní údaje o Fondu	4
2 Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	8
3 Textová část Výroční zprávy	18
4 Přílohy	22

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
ČNB	Česká národní banka
DIS	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
Fond	Czech Development Fund SICAV, a.s., IČO: 108 15 007, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
Neinvestiční fondový kapitál / Vlastní kapitál	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcv.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
DELTA IS	Delta investiční společnosti a.s.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a její součástí je auditovaná účetní závěrka.

1 Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO	108 15 007
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, sp. zn. B 8534
LEI Fondu	315700MXMTO8QTUE5913
Vznik Fondu	1.5.2021
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885

1.1 Údaje o členech orgánů Společnosti

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Člen představenstva
den vzniku funkce

DELTA Investiční společnost, a.s.
od 1. 10. 2023

Při výkonu funkce zastupuje

Peter Koždoň, MSc. MBA
od 3. 11. 2023

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady

Ing. JURAJ ČERNIČKA
od 1. 5. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- Vymazán 3. listopadu 2023 člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.
- Zapsán 3. listopadu 2023 člen představenstva: DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.
- Vymazáno 3. listopadu 2023 zastoupení při výkonu funkce: JUDr. PETR KRÁTKÝ.
- Zapsáno 3. listopadu 2023 zastoupení při výkonu funkce: Peter Koždoň, MSc. MBA.

1.2 Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 628 355 447 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 1.000.000 Kč
(z toho 1.000.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 627 355 447 Kč

1.3 Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046513
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie CZK (PIAC)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046471
Počet akcií ke konci Účetního období	470 213 406 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	221 356 691 ks v objemu 248 142 tis. Kč
Odkoupené	1 341 850 ks v objemu 1 514 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Prioritních investičních akcií v celkovém objemu 64 040 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Prioritní investiční akcie EUR (PIAE)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050408
Počet akcií ke konci Účetního období	656 288 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	656 288 ks v objemu 660 tis. EUR
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. EUR

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Premium investičních akcií EUR v celkovém objemu 205 tis. EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Výkonnostní investiční akcie I (VIA I)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046489
Počet akcií ke konci Účetního období	35 130 144 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	15 130 144 ks v objemu 25 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Výkonnostních investičních akcií v celkovém objemu 40 000 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Výkonnostní investiční akcie II (VIA II)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046497
Počet akcií ke konci Účetního období	0 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Dividendové investiční akcie (DIAE)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050416
Počet akcií ke konci Účetního období	0 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Dividendové investiční akcie CZK (DIAC)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049095
Počet akcií ke konci Účetního období	2 000 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	2 000 000 ks v objemu 2 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Premium investičních akcií v celkovém objemu 3 359 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

2 Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

2.1 Přehled činnosti

Hospodaření s Investičním fondovým kapitálem skončilo v Účetním období vykázaným ziskem po zdanění ve výši 15 113 tis. Kč. Hlavním zdrojem příjmu fondu v účetním období byl výnos z poskytnutých úvěrů.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice či v EU.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřil na developerské projekty v ČR.

V průběhu Účetního období Fond uskutečnil významnou investici do projektu DRFG Real Estate Project V. s.r.o., který zahrnuje development logistického areálu v Polsku.

City Life Olomouc

Víceúčelový komplex budov s byty, kanceláři, obchody a kavárnami je umístěn v blízkosti tramvajové točny u hlavního vlakového nádraží v Olomouci při nájezdu do ulice Tovární. Hlavní součást tvoří rezidence pro střední třídu včetně startovacích bytů. V první fázi se bude jednat o 156 bytových jednotek, a její dokončení se očekává v roce 2027.

Aktuální stav: před zahájením

Prodáno: 0 % (stav k 31. 12. 2023)

Green Mladá Boleslav

Projekt rezidenčního projektu s vysoce nadstandardním provedením se nachází uprostřed zeleně golfového hřiště v Michalovicích v klidné části Mladé Boleslavi. Projekt nabízí 106 apartmánů ve velikostech 1+kk až 4+kk, 61 podzemních garážových stání a další venkovní parkovací místa. Projekt bude k nastěhování koncem roku 2024.

Aktuální stav: ve výstavbě, termín dokončení 09/2024

Prodáno: 19 % (stav k 31. 12. 2023)

Green Resort Kunětická hora

Rezidenční projekt s celkem 18 prostornými domy se nachází v obci Dříteč nedaleko krajských měst Pardubice a Hradec Králové. Lokalita se nachází v blízkosti nedalekého golfového resortu s výhledem na hrad Kunětická hora, má velmi dobrou dopravní dostupnost i občanskou vybavenost. Domy s plochou od 155 m² po 231 m² stojí na pozemcích o výměře až 750 m². V rámci výstavby domů je kladen důraz na maximální úsporu zdrojů pro budoucí obyvatele a jejich uživatelský komfort. Energetickou soběstačnost podporuje instalace tepelných čerpadel a dostatečně velkých retenčních nádrží pro užitkové zpracování vody, fotovoltaické panely na střeších pro výrobu solární energie s bateriovým systémem ukládání.

Aktuální stav: ve výstavbě, termín dokončení 06/2024

Prodáno: 6 %, (stav k 31. 12. 2023)

Rezidence Spojovací

Developerský rezidenční projekt s celkem 40 bytovými jednotkami. Jeho výstavba byla zahájena na konci března 2021. Dům se čtyřiceti bytovými jednotkami s velmi žádanými dispozicemi 1+kk až 3+kk,

balkony a podzemním parkováním se nachází v Praze Vysočanech na ulici Spojovací u Gymnázia Jaroslava Seiferta. Pět obytných podlaží bude doplněno obchodními jednotkami v přízemí.

Aktuální stav: dokončeno

Prodáno: 75 %, (stav k 31. 12. 2023)

DRFG Real Estate Project V. s.r.o. (Poznaň)

Projekt logistické haly v blízkosti Poznaň s pronajímatelnou plochou 35,6 tis. m².

Aktuální stav: fáze 1 dokončeno – částečně pronajato, fáze 2 – před zahájením

Pronajato: 42 % fáze 1 (stav k 31. 12. 2023)

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy a úroků z poskytnutých úvěrů.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které by podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

2.2 Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	781 505	0
Krátkodobá aktiva	70 065	1 000
Aktiva celkem stav k 31.12.2023	851 570	1 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	627 355	0
Vlastní kapitál	0	1 000
Krátkodobé závazky	224 215	0
Pasiva celkem stav k 31.12.2023	851 570	1 000

2.3 Přehled portfolia

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

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	608 453	852 570	100,00%	40,12%
Peněžní prostředky	41 643	70 854	8,31%	70,15%
Pohledávky za nebankovními subjekty	346 012	464 150	54,44%	34,14%
Dluhové cenné papíry	0	67 802	7,95%	100,00%
Majetkové účasti	205 798	249 553	29,27%	21,26%
Ostatní aktiva	15 000	210	0,02%	-98,60%
Náklady a příjmy příštích období	0	1	0,00%	100,00%

2.4 Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného Výkazu zisku a ztráty (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	50 378	-
Nerealizované výnosy (z přecenění dluhových cenných papírů)	0	-
Výnosy z emise CP	-5	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	0	-
Výnosy z devizových operací	297	-
Ostatní výnosy	278	-
Výnosy celkem	50 948	-
Správní náklady	9 050	-
Náklady z devizových operací	86	-
Náklady – úroky z dluhových cenných papírů	7 794	-
Nerealizované náklady (z přecenění dluhových cenných papírů)	3 888	-
Akcie a podíly – změna reálné hodnoty	12 640	-
Daň z příjmu	1 490	-
Ostatní náklady	887	-
Náklady celkem	35 835	-
HV po zdanění	15 113	-

Komentář k přehledu výsledků

Fond zaznamenal v tomto účetním období růst aktiv. V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

2.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Ukazatel (v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak)	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023
NAV Fondu	310 490	627 355
Nové investice (úpis)	229 468	275 142 tis. Kč + 660 tis. EUR
Ukončené investice (odkupy)	-	1 514
Čistý zisk	19 084	15 113
Čistá změna hodnoty NAV	310 490	627 355
Hodnota PIAC (Kč / kus)	1,1136	1,2009
Hodnota PIAE (Kč / kus)	n/a	1,0421
Hodnota DIAC (Kč / kus)	n/a	1,0353
Hodnota DIAE (Kč / kus)	n/a	0,0000
Hodnota VIA I (Kč / kus)	1,5927	1,2443
Hodnota VIA II (Kč / kus)	n/a	0,0000

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

2.6 Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	627 355	1 000
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	225 215	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována jak dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií, tak krátkodobými závazky. Zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z upsaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

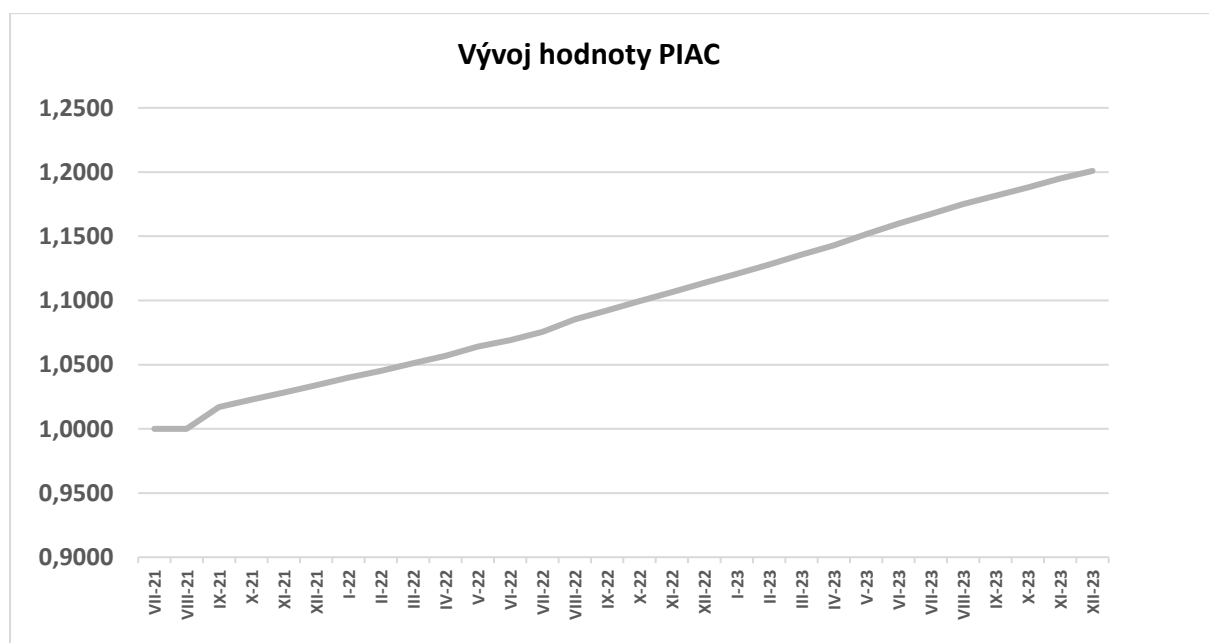
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

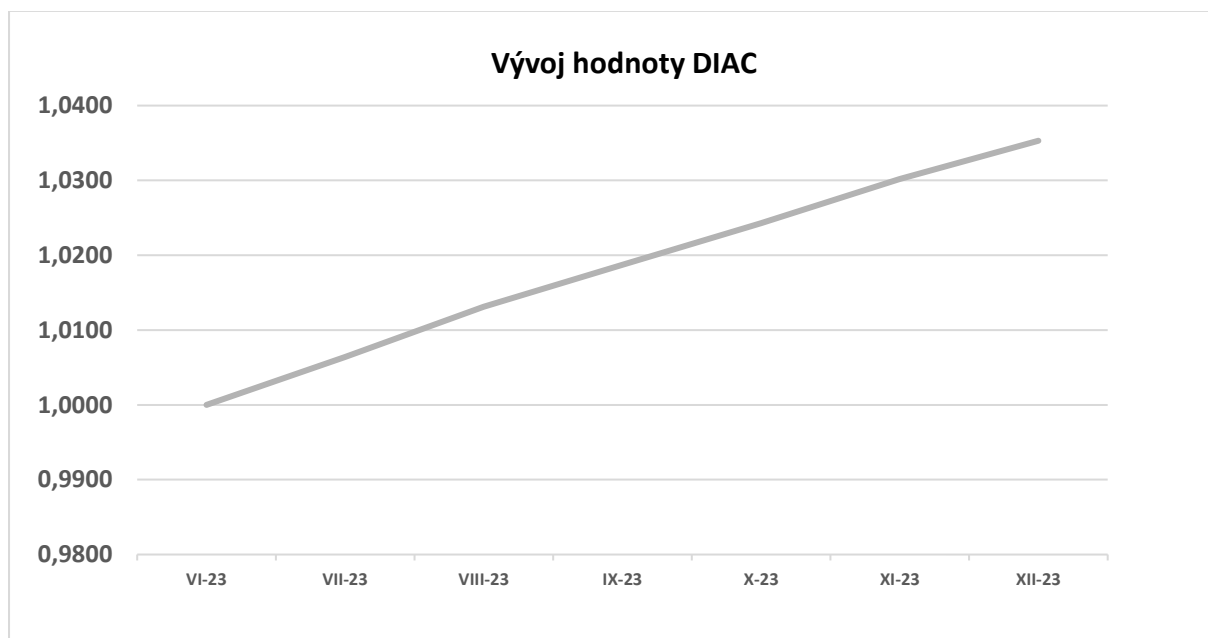
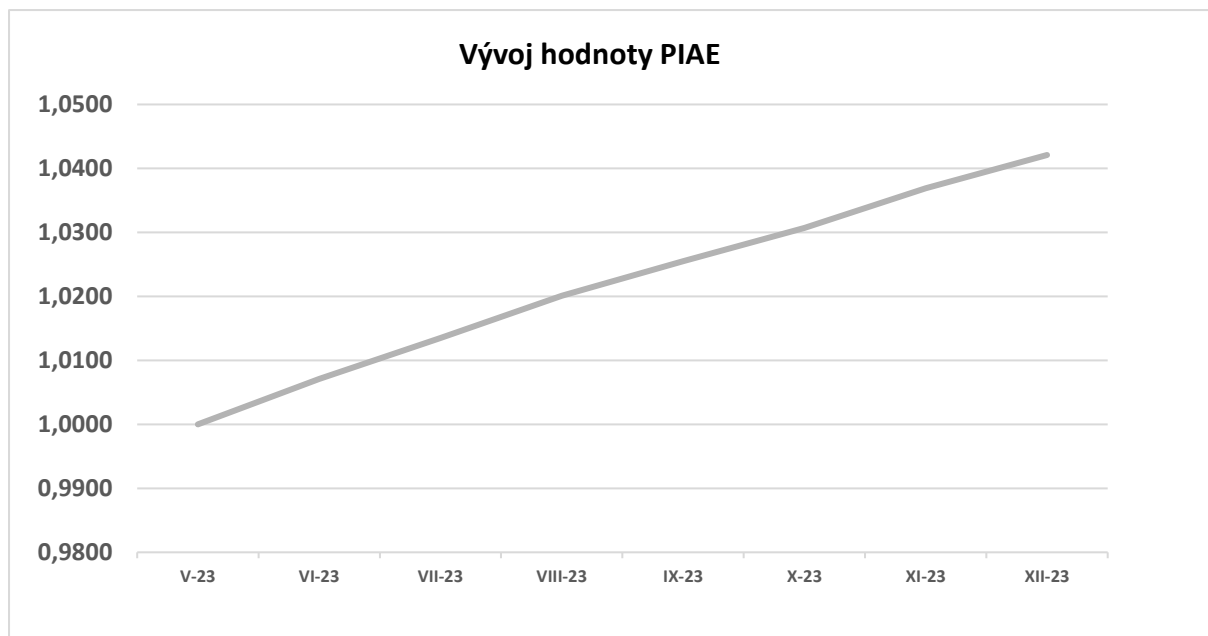
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

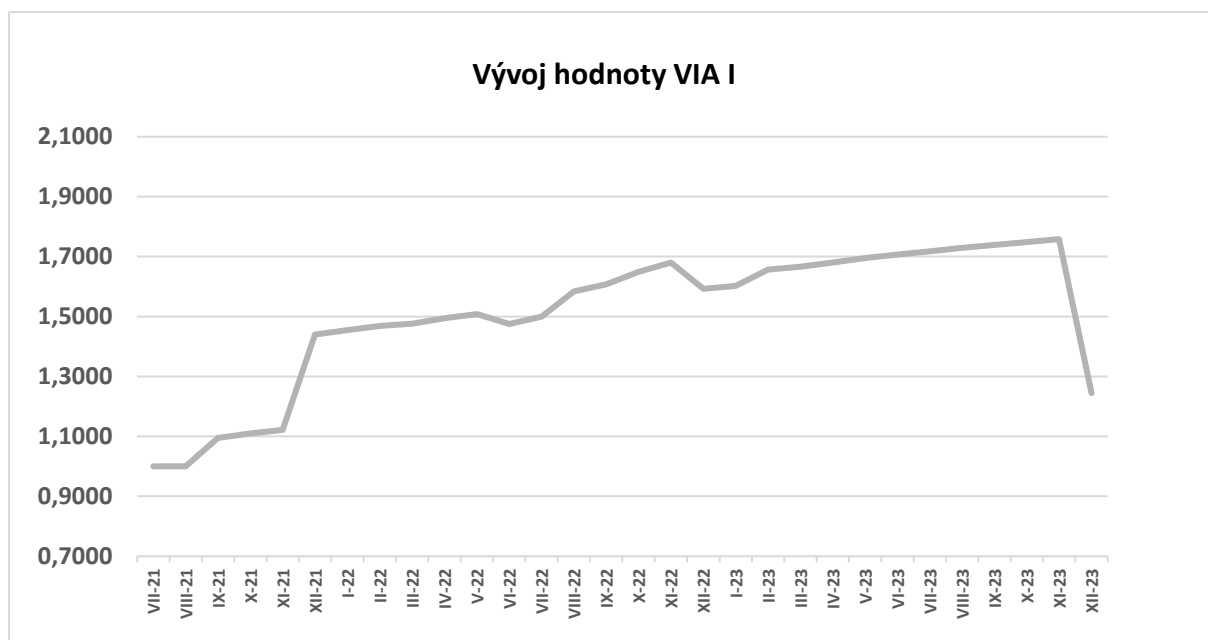
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

2.7 Vývoj aktuální hodnoty investičních akcií v grafické podobě







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

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

2.9 Výhled na rok 2024

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

2.10 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo ke změně obhospodařovatele a administrátora Fondu. Ode dne založení Fondu a Podfondu do 30. 09. 2023 byla obhospodařovatelem a administrátorem AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 27590241. Od 1. 10. 2023 se stala obhospodařovatelem a administrátorem DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 03232051.

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

Majetek Fondu je k 31. 12. 2023 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 70 854 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovní subjekty ve výši 464 150 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 67 802 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 249 553 tis. Kč.

Identifikace majetku	Požizovací hodnota	Reálná hodnota k 31.12.2023
	v tis. Kč	v tis. Kč
Peněžní prostředky na účtech	70 854	70 854
Podíl Rezidence spojovací s.r.o.	43 667	35 901
Podíl Green Resort Kunětická hora s.r.o.	31 479	19
Podíl Green Mladá Boleslav s.r.o.	56 600	57 319
Podíl City Life Olomouc s.r.o.	60 096	92 687
Podíl DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	56 395	63 627
Poskytnutý úvěr Rezidence spojovací s.r.o.	59 899	59 899
Poskytnutý úvěr Green Kunětická hora s.r.o.	21 782	21 782
Poskytnutý úvěr Green Mladá Boleslav s.r.o.	221 990	221 990
Poskytnutý úvěr City Life Olomouc s.r.o.	160 476	160 476
Dluhové cenné papíry	64 000	67 802

2.12 Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

2.13 Investiční strategie Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí a úvěrů dceřiných společností. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky. Fond investuje převážně do úvěrů a majetkových účastí, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s opatrným výhledem ekonomiky může dojít k dočasnému snížení reálné hodnoty v portfolio Fondu z důvodu přecenění vlastněných společností. Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfolio. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Podkladové investice tohoto Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfolio. Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

2.14 Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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

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

V české ekonomice v roce 2023 došlo k negativním dopadům energetické krize a vysoké inflace, což vedlo k očekávanému poklesu HDP asi o 0,4 %. Inflace postupně klesala během roku 2023, ale průměrná hodnota pro celý rok by se měla stabilizovat kolem 10,7 %. Pro rok 2024 se předpokládá pokračující pokles inflace a snižování úrokových sazeb. Očekává se, že pokles inflace podpoří obnovu spotřeby domácností a ekonomický růst by mohl dosáhnout 1,2 %. Na trhu práce stále přetrvávají nerovnováhy kvůli nedostatku pracovních sil. I přes slabou hospodářskou dynamiku by se míra nezaměstnanosti v roce 2024 neměla příliš zvýšit.

Na finančním trhu se v nadcházejících letech očekávají rizika spojená s obnovením problémů v dodavatelských řetězcích, například vzhledem k situaci na Středním východě. Případný růst cen energetických komodit bude pravděpodobně spojen s geopolitickým napětím. Vývoj inflace bude klíčovým rizikem pro budoucí vývoj české ekonomiky. Na druhou stranu, úspěšná integrace a využití lidského kapitálu uprchlíků z Ukrajiny může podpořit ekonomický růst.

Mírný ekonomický růst v tuzemské ekonomice bude pravděpodobně mít pozitivní vliv na akciový trh. Rostoucí domácí poptávka a očekávané zrychlení investic mohou podpořit výkonnost akcií firem působících na domácím trhu. Očekávané oživení realitního trhu by mohlo mít také vliv na hodnotu akcií společností působících v tomto odvětví.

Na realitním trhu lze očekávat obnovení růstu v souvislosti s pokračujícím zvyšováním reálných mezd a nižšími úrokovými sazbami, což může podpořit zájem o investice do nemovitostí. Oživení na realitním trhu by mohlo vést k růstu cen nemovitostí a zvýšení aktivity na trhu s nemovitostmi, což může být příznivé pro developery, realitní společnosti a investory ve stavebním odvětví.

Celkově lze tedy očekávat, že pozitivní vývoj v tuzemské ekonomice bude mít příznivý dopad na akciový trh, zejména na domácí společnosti, a na realitní trh, kde se předpokládá obnovení růstu a zvýšená aktivita.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

2.16 Likvidita Fondu

Příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a ziskem z realizace developerských projektů. Výpadek těchto příjmů však není pro chod Fondu kritický, a to ani ve vyšším objemu. Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména

odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Dokončování jednotlivých investičních projektů je rozloženo v čase do následujících let, kdy má jejich rozprodej generovat podstatnou část hotovosti pro fond. Likvidita majetku odpovídá investiční strategii i investorům doporučenému investičnímu horizontu.

Investiční strategie Fondu je spojena s kolísáním hodnoty aktiv v čase, ale Fond neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles tržní hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 24 měsíců.

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

3 Textová část Výroční zprávy

3.1 Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií

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

3.2 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Administrace a obhospodařování	3 013
Audit	465
Depozitář	738
Údaje o dalších nákladech či daních	
Ostatní služby	1
Účetní služby a služby daňových poradců	22
Znalecké posudky	653
Správní a ostatní poplatky	0
Daňové poradenství (vznik před 1.10.2023)	18
Právní a notářské služby	110
Ostatní správní náklady	3 980
Správní nedaňové náklady (vznik před 1.10.2023)	50

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

3.3 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Na účet Fondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

V účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

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

Aktiva Fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci

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

Obhospodařovatel Fondu nevyužívá při obhospodařování Fondu pákového efektu.

3.6 Údaje o odměňování

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

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

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

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
Czech Development Fund SICAV	1 660 001 Kč	0 Kč	35	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
Czech Development Fund SICAV	434 737 Kč	5	1 225 263 Kč	30

3.7 Údaje o kontrolovaných osobách

Ve vztahu k Fondu nebo obhospodařovateli nespĺňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

3.8 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období

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

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

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Šnajdr
Další identifikační údaje	datum narození: 22.5.1990
Výkon činnosti portfolio manažera	bytem: Luční 537, 250 90 Jirny do 30. 09. 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterská titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvenčí a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení.

Jméno a příjmení	Ing. Michal Slovák
Další identifikační údaje	datum narození: 20. 10. 1974
Výkon činnosti portfolio manažera	bytem: Příkop 188/29, 602 00 Brno od 1. 10. 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Mendelově univerzitě v Brně, v oboru lesní inženýrství. Následovala mnohaletá praxe ve vedoucích funkcích společností privátního sektoru v ČR i v zahraničí a soukromé podnikání. Od roku 2015 působí v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

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

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře	celé účetní období

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

3.12 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

3.13 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a nejsou aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.


Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3.14 Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

V Praze, dne 30. dubna 2024



Czech Development Fund SICAV a.s.
DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec

4 Přílohy

Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Příloha č. 2 - Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 - Zpráva o vztazích

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s., se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, Brno („Společnost“) k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. 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 Společnosti 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.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

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 Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

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 relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

30. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

Czech Development Fund SICAV, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
NID: 108 15 007
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
		Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
	Aktiva celkem (Σ)	851 570	1 000	852 570	608 453
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	69 854	1 000	70 854	41 643
	v tom: a) splatné na požádání	69 854	1 000	70 854	41 643
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	464 150	0	464 150	346 012
	v tom: b) ostatní pohledávky	464 150	0	464 150	0
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	67 802	0	67 802	0
	v tom b) vydané ostatními osobami	67 802	0	67 802	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	249 553	0	249 553	205 798
11	Ostatní aktiva	210	0	210	15 000
13	Náklady a příjmy příštích období	1	0	1	0

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
NID: 108 15 007
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
	Pasiva celkem (Σ)	851 570	1 000	852 570	608 453
2	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	106 819	0	106 819	69 280
	v tom: a) emitované cenné papíry	106 819	0	106 819	69 280
4	Ostatní pasiva	115 122	0	115 122	227 017
5	Výnosy a výdaje příštích období	784	0	784	0
6	Rezervy (Σ)	1 490	0	1 490	666
	v tom: b) na daně	1 490	0	1 490	666
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	224 215	0	224 215	296 963
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	612 242	0	612 242	291 406
	v tom: d) obdoba kapitálových fondů	572 865	0	572 865	283 163
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	10 628	0	10 628	-1 422
	f) obdoba nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období	28 749	0	28 749	9 665
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	612 242	0	612 242	291 406
9	Základní kapitál (Σ)	0	1 000	1 000	1 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	0	1 000	1 000	1 000
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	15 113	0	15 113	19 084
	v tom: a) přírůstek závazků	15 113	0	15 113	19 084
17	Vlastní kapitál	0	1 000	1 000	1 000
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	627 355	0	627 355	310 490

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	852 570	608 453

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
NID: 108 15 007
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

		Od začátku do konce rozhodného období			Od začátku do konce minulého rozhodného období
		Investiční	Neinvestiční	Celkem Fond	Celkem Fond
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	50 378	0	50 378	21 272
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	3 733	0	3 733	2 143
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	7 794	0	7 794	2 164
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	7 794	0	7 794	2 164
4	Výnosy z poplatků a provizí	182	0	182	0
5	Náklady na poplatky a provize	234	0	234	2 700
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-16 733	0	-16 733	6 378
7	Ostatní provozní výnosy	96	0	96	0
8	Ostatní provozní náklady	242	0	242	0
9	Správní náklady (Σ)	9 050	0	9 050	2 996
	b) ostatní správní náklady	9 050	0	9 050	2 996
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	16 603	0	16 603	19 790
21	Daň z příjmu	1 490	0	1 490	706
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	15 113	0	15 113	19 084

Subjekt: Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
NID: 108 15 007
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2023
(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 000	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 000	0	0	0	0	0	1 000

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	1 000	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 000	0	0	0	0	0	1 000

Czech Development Fund SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

1 Obsah

Czech Development Fund SICAV, a.s.	1
Účetní závěrka.....	1
Czech Development Fund SICAV, a.s.	7
Příloha účetní závěrky	7
2 Obecné informace	9
3 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	10
4 Důležité účetní metody	11
5 Regulatorní požadavky	17
6 Změny účetních metod.....	17
7 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav.....	17
8 Přehled o změnách čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	17
9 Významné položky v rozvaze	18
10 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	25
11 Výnosy dle geografického členění	28
12 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	28
13 Informace o řízení rizik	28
14 Reálná hodnota.....	33
15 Transakce se spřízněnými osobami	41
16 Významné události po datu účetní závěrky	43

2 Obecné informace

Czech Development Fund SICAV, a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO	108 15 007
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Právní forma	Akciová společnost
Den zápisu do obchodní rejstříku:	1.5.2021
Předmět podnikání	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 1. 5. 2021 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF. Investiční akcie Fondu vydané k Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

2.1 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 10. 2023 DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). V období do 30. 9. 2023 byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241. Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu konané 28. 8. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

2.2 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „ČSOB“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

2.3 Údaje o členech orgánů Společnosti

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Člen představenstva
den vzniku funkce DELTA Investiční společnost, a.s.
od 1. 10. 2023

Při výkonu funkce zastupuje
Peter Koždoň, MSc. MBA
od 3. 11. 2023

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady
Ing. JURAJ ČERNIČKA
od 1. 5. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- Vymazán 3. listopadu 2023 člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.
- Zapsán 3. listopadu 2023 člen představenstva: DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.
- Vymazáno 3. listopadu 2023 zastoupení při výkonu funkce: JUDr. PETR KRÁTKÝ.
- Zapsáno 3. listopadu 2023 zastoupení při výkonu funkce: Peter Koždoň, MSc. MBA.

3 Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účtelně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

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

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

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce, kromě vykázaní závazků za držiteli investičních akcií tak, jak je popsáno v kapitole 4.12.

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

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

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

4 Důležité účetní metody

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

4.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

Deriváty

Pevné a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

4.2 Finanční aktiva

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

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

4.2.1 Peněžní prostředky

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

4.2.2 Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3 Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50 % podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20 % podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

4.3 Finanční závazky

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

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

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

4.3.1 Závazky z dluhových cenných papírů

Finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou měsíčně přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Úrokové náklady z dluhových cenných papírů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“, přecenění dle metody popsané výše je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

4.4 Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

4.5 Vzájemná zúčtování

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

4.6 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

4.6.1 Úrokové náklady a výnosy

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

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

Úrokové náklady z dluhových cenných papírů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“, přecenění dle metody popsané výše je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

4.6.2 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

4.7 Zachycení operací v cizích měnách

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

4.8 Daň z příjmů

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

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

4.9 Tvorba rezerv

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

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

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

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

4.10 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové účty

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

4.11 Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává zakladatelské a investiční akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst.2 ZISIF
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 6 druhů investičních akcií – Prioritní investiční akcie CZK (PIAC) a EUR (PIAE), Výkonnostní investiční akcie I (VIA I), Výkonnostní investiční akcie II (VIA II) a Dividendové investiční akcie CZK (DIAC) a EUR (DIAE). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIAC byl přidělen ISIN: CZ0008046471, investičním akciím PIAE byl přidělen ISIN CZ0008050408. Investičním akciím VIA I byl přidělen ISIN CZ0008046489, investičním akciím VIA II byl přidělen ISIN 0008046497 a investičním akciím DIAC byl přidělen ISIN CZ0008049095 a investičním akciím DIAE byl přidělen ISIN CZ0008050416.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu
- právo na valné hromadě hlasovat
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, kvůli čemuž dochází k odchylce od uspořádání a označování položek rozvahy definovaného prováděcím předpisem (VoÚBFI).

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

5 Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 10. 2023.

6 Změny účetních metod

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

7 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál nebo čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

8 Přehled o změnách čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií

Rok 2023

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	0	0	0	283 163	0	27 327	310 490
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	12 050	12 050
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	15 113	15 113
Emise akcií	0	0	0	291 216	0	0	291 216
Odkupy akcií	0	0	0	-1 514	0	0	-1 514
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	0	0	572 865	0	54 490	627 355

Rok 2022

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	53 607	0	9 665	63 272
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-1 422	-1 422
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	19 084	19 084
Emise akcií	0	0	0	229 556	0	0	229 556
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	283 163	0	27 327	310 490

9 Významné položky v rozvaze

9.1 Finanční nástroje

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

Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	70 854	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	464 150	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	67 802	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	249 553	0
Ostatní aktiva	0	0	0	210	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	1	0
Celkem finanční aktiva k 31.12.2023	0	0	0	852 570	0
Pasiva					
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	106 819	0
Ostatní pasiva	0	0	0	115 122	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	784	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	627 355	0
Celkem finanční pasiva k 31.12.2023	0	0	0	850 080	0

Rok 2022 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	41 643	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	346 012	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	205 798	0
Ostatní aktiva	0	0	0	15 000	0
Celkem finanční aktiva k 31.12.2022	0	0	0	608 453	0
Pasiva					
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	69 280	0
Ostatní pasiva	0	0	0	227 017	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	310 490	
Celkem finanční pasiva k 31.12.2022	0	0	0	606 787	0

9.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	70 854	41 643
Celkem k 31. prosinci	70 854	41 643

Zůstatky na bankovních účtech se skládají ze zůstatku z investiční části jmění fondu ve výši 69 854 tis. Kč a neinvestiční části fondu ve výši 1 000 tis. Kč. Investiční zůstatek je tvořen z účtu vedeného v CZK ve výši 67 867 tis. Kč a účtu vedeného v EUR ve výši 1 987 tis. Kč.

9.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	464 150	346 012
Splatné od 1 roku do 5 let	464 150	346 012
Celkem k 31. prosinci	464 150	346 012

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 464 150 z toho jistina 425 294 tis. Kč a úrok 38 856 tis. Kč (rok 2022: jistina 331 389 tis. Kč + úroky 14 623 tis. Kč).

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

9.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
30.06.2021	Rezidence spojovací s.r.o.	100 %	43 667	-7 766	35 901
27.04.2022	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	100 %	31 479	-31 460	19
24.08.2022	Green Mladá Boleslav s.r.o.	85 %	56 600	719	57 319
22.12.2022	City Life Olomouc s.r.o.	70 %	60 096	32 591	92 687
30.08.2023	Podíl DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	100 %	56 395	7 232	63 627

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
30.06.2021	Rezidence spojovací s.r.o.	100 %	43 667	1 591	45 258
27.04.2022	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	100 %	31 479	1 792	33 271
24.08.2022	Green Mladá Boleslav s.r.o.	85 %	56 600	-7 337	49 263
22.12.2022	City Life Olomouc s.r.o.	70 %	60 096	17 910	78 006

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

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

9.4.1 Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1.1.2022	51 593	0
Pořízení	148 175	0
Z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	12 090	0
Zisk/ztráta z přecenění	6 030	0
Reálná hodnota k 31.12.2022	205 798	0
Pořízení	56 395	0
Z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	-12 640	0
Reálná hodnota k 31.12.2023	249 553	0

9.5 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Výnosy a výdaje příštích období	1	0
Celkem k 31. prosinci	1	0

9.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Ostatní	210	15 000
Celkem k 31. prosinci	210	15 000

Položka ostatní představuje poskytnuté zálohy v celkové výši 210 tis. Kč (2022: 15 000 tis. Kč).

9.7 Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2023	2022
Emitované dluhové cenné papíry	106 819	69 280
Celkem k 31. prosinci	106 819	69 280

Hodnota závazků z dluhových cenných papírů ke konci sledovaného období činí 106 819 tis. Kč (jistina 99 427 tis. Kč, naběhlé úroky 4 015 tis. Kč a akumulovaný oceňovací rozdíl na reálnou hodnotu ve výši 3 377 tis. Kč). Dluhové cenné papíry jsou před svou splatností.

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

9.7.1 Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	69 664	0
Přecenění na reálnou hodnotu k začátku období	-384	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	33 778	69 664
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	3 761	-384
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	3 761	-384
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	103 442	69 664
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	3 377	-384
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	3 377	-384
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	106 819	69 280

9.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	18	1 055
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	103 407	142 619
Dohadné položky pasivní	2 255	646
Ostatní závazky	344	82 697
Závazek vůči postoupené pohledávce	7 365	0
Závazky z výplaty úroků z dluhopisů	1 733	0
Celkem k 31. prosinci	115 122	227 017

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohady na depozitáře ve výši 18 tis. Kč, dohad na audit ve výši 411 tis. Kč, dohad na obhospodařování Fondu 90 tis. Kč, dohad na Whistleblowing ve výši 10 tis. Kč, dohad na administraci 459 tis. Kč, dohad na poplatek za úpis 24 tis. Kč, dohad na distribuční odměnu ve výši 309 tis. Kč a jiné dohady ve výši 934 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří závazky z postoupených pohledávek v celkové výši 7 365 tis. Kč a Závazek z výplaty úroků z dluhopisů ve výši 1 733 tis. Kč.

Závazky vůči akcionářům v celkové výši 103 407 tis. Kč plynou z nevydaných akcií.

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

9.8.1 Vývoj hodnoty Ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	227 017	69 270
Reálná hodnota k začátku období	227 017	69 270
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	115 122	227 017
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	115 122	227 017

9.9 Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	1 490	666
Celkem k 31. prosinci	1 490	666

Ve sledovaném období Fond vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 705 tis. Kč. Na uhrazených zálohách na DPPO fond eviduje částku 39 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	666	0	0	0
Snížení	0	666	0	0	0
Zvýšení	0	1 490	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	1 490	0	0	0

9.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv jsou kapitálové fondy, oceňovací rozdíly, emisní ážio, rezervní fondy, nerozdělený výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

9.10.1 Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 572 865 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií VIA I na začátku období	20 000 000	20 000 000
Počet vydaných investičních akcií VIA I v období	15 130 144	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA I v období	0	0
Počet investičních akcií VIA k 31. 12.	35 130 144	20 000 000
Počet investičních akcií PIAC na začátku období	250 198 565	33 341 394
Počet vydaných investičních akcií PIAC v období	221 356 691	216 857 171
Počet odkoupených investičních akcií PIAC v období	1 341 850	0
Počet investičních akcií PIAC k 31. 12.	470 213 406	250 198 565
Počet investičních akcií PIAE na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PIAE v období	656 288	0
Počet odkoupených investičních akcií PIAE v období	0	0
Počet investičních akcií PIAE k 31. 12.	656 288	0
Počet investičních akcií DIAC na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií DIAC v období	2 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií DIAC v období	0	0
Počet investičních akcií DIAC k 31. 12.	2 000 000	0

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

9.10.2 Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. 1. 2023	0	-1 422	0	0	0
Snížení	0	1 422	0	0	0
Zvýšení	0	10 628	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	10 628	0	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena dohadnou položkou na nevydané cenné papíry.

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

9.10.3 Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k začátku období	9 665	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	19 085	9 665
Celkem k 31. prosinci	28 750	9 665

Fond v běžném účetním období 2023 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 15 113 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet Obdoba nerozdělených zisků Fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2023 byl v plné výši převeden na Obdobu nerozdělených zisků z minulých účetních let v rámci položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v plném výši.

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

9.11 Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 000 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 1 000 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 000 000 Kč. Jedná se o položku vztahující se k neinvestiční části jmění fondu.

10 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

10.1 Finanční nástroje

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

Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	50 378	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-12 845	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	37 533	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	- 7 794	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-234	0
Zisk nebo ztráta z přecenění dluhopisů	0	0	0	-3 888	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-11 916	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-25 617	0

Rok 2022 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	21 721	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	5 994	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-16	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	27 250	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-2 164	0
Zisk nebo ztráta z přecenění dluhopisů	0	0	0	384	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	- 1 780	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	25 470	0

10.2 Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	50 378	21 272
z toho: z úvěrů a zápůjček	45 694	18 281
z toho: z dluhových cenných papírů	3 733	2 143
Ostatní	951	848
Náklady na úroky	- 7 794	-2 164
z toho: z dluhových cenných papírů	- 7 794	-2 164
Čistý úrokový výnos k 31. prosinci	42 584	19 108

Ostatní výnosy z úroků představují úroky z běžných účtů.

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

10.3 Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Náklady na poplatky a provize	- 234	-2 700
za zprostředkovatelskou činnost	- 212	-2 128
ostatní	- 22	- 572
Celkem k 31. prosinci	- 234	- 2 700

Náklady za zprostředkovatelskou činnost tvoří náklady na provize za zprostředkování obchodníkovi s cennými papíry ve výši 212 tis. Kč. Ostatní náklady tvoří bankovní poplatky ve výši 18 tis. Kč a náklady na správu a úschovu cenných papírů ve výši 4 tis. Kč.

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

10.4 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-13 055	6 030
Zisk/ztráta z přecenění dluhových finančních nástrojů na reálnou hodnotou	-3 888	384
Náklady z devizových operací	210	-36
Celkem k 31. prosinci	-16 733	6 378

Fond ve sledovaném období vykazuje nerealizované přecenění obchodních podílů na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku v čisté hodnotě v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací v celkové výši -13 055 tis. Kč. Ve stejné položce pak dále vykazuje i nerealizované přecenění dluhopisů ve výši -3 888 tis. Kč a nerealizované kurzové rozdíly ve výši 210 tis. Kč.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	-12 845	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	-13 055	0
Pohledávky za bankami	210	0
Finanční pasiva	-3 888	0
Závazky z dluhových cenných papírů	-3 888	
Celkem k 31. prosinci	-16 733	0

10.5 Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	465	327
- náklady na povinný audit účetní závěrky	465	327
Právní a notářské služby	110	220
Administrace a obhospodařování	3 013	735
Služby depozitáře	738	381
Ostatní služby	1	74
Ostatní správní náklady	3 980	0
Daňové poradenství	18	0
Správní nedaňové	50	0
Znalecké posudky	653	0
Účetní služby a služby daňových poradců	22	
Celkem k 31. prosinci	9 050	2 209

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

10.6 Rezerva na daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	16 603	19 790
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	-27 436
Daňově neodčitatelné náklady	13 198	-21 757
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	29 801	14 111
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	29 801	14 111
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 490	705

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

10.7 Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond nevykazoval k 31.12.2023 ani 31.12.2022 odložený daňový závazek.

11 Výnosy dle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

Rok 2022 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	21 272	0	0	0	0
Celkem 31.12.2022	21 272	0	0	0	0
Rok 2023 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	50 378	0	0	0	0
Celkem 31.12.2023	50 378	0	0	0	0

12 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Hodnoty předané k obhospodařování	852 570	608 453
Celkem	852 570	608 453

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

13 Informace o řízení rizik

13.1 Řízení rizik

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

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční

společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Limit pákového efektu vypočítávaný závazkovou metodou je stanoven na 500 % fondového kapitálu Fondu. Investiční společnost může při obhospodařování majetku Fondu přijímat úvěry nebo zápůjčky se splatností do 20 let za standardních podmínek.

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

13.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Rok 2023 (tis. Kč)	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	70 854	8,31 %
Běžné účty		Celkem	70 854	8,31 %
Obchodní podíly	tržní	City Life Olomouc s.r.o. (70 %)	92 687	10,87 %
Obchodní podíly	tržní	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	63 627	7,46 %
Obchodní podíly	tržní	Rezidence Spojovací s.r.o.	35 901	4,21 %
Obchodní podíly	tržní	Green Resort Kunětická hora	19	0,00 %
Obchodní podíly	tržní	Green Mladá Boleslav (85 %)	57 319	6,72 %
Obchodní podíly		Celkem	249 553	29,27 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	Rezidence Spojovací s.r.o.	59 899	7,03 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	21 782	2,55 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	Green Mladá Boleslav s.r.o.	221 990	26,04 %
Zápůjčka / úvěr	kreditní, úrokové	City Life Olomouc s.r.o.	160 479	18,82 %
Úvěry a zápůjčky		Celkem	464 150	54,44 %
Dluhové cenné papíry	kreditní, úrokové	DRFG Real Estate s.r.o.	67 802	7,95 %
Dluhové cenné papíry			67 802	7,95 %
Ostatní aktiva	kreditní		210	0,02 %
Náklady a příjmy příštích období	kreditní		1	0,00 %
Celkový součet 31.12.2023			852 570	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

13.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

Hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na trhu klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost Fondu tedy nezaručuje srovnatelnou či vyšší výkonnost v budoucím období. Hodnota investiční akcie klesá či stoupá v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti se změnami jeho složení.

V závislosti na zvolené investiční strategii mezi hlavní rizika investování do Fondu patří zejména:

- a) **riziko nedostatečné likvidity** (stupeň vystavení Fondu riziku: střední), které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostát finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, včetně rizika, že majetkovou hodnotu v majetku Fondu nebude možné prodat nebo kompenzovat s omezenými náklady a v přiměřeně krátké době, a že tím tudíž bude ohrožena schopnost Fondu odkupovat investiční akcie vydávané Fondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování investičních akcií vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, a to na dobu až 3 měsíců;

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

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	70 854	70 854
Ostatní aktiva	210	-	-	-	-	210
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	-	-	464 150	-	-	464 150
Dluhové cenné papíry	-	67 802	-	-	-	67 802
Náklady a příjmy příštích období	1	-	-	-	-	1
SPV vč. přecenění a příplatků	-	-	-	-	249 553	249 553
Celkem k 31. 12. 2023	211	67 802	464 150	-	320 407	852 570

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

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Bez splatnosti	Celkem
Ostatní pasiva	115 122	-	-	-	-	115 122
Rezervy	1 490	-	-	-	-	1 490
Výnosy a výdaje příštích období	784	-	-	-	-	784
Závazky z dluhových cenných papírů	-	-	106 819	-	-	106 819
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	-	-	-	-	628 355	628 355
Celkem k 31. 12. 2023	117 396	-	106 819	-	628 355	852 570

Pro účely splacení emitovaných dluhopisů v nominální hodnotě má fond v plánu využít předčasné splátky úvěru od vlastněného SPV. Likvidita je zajištěna držením finančních prostředků na účtu Fondu a výnosy z poskytnuté zápůjčky a úvěru ovládané společností. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech činí 500 000 Kč. Tento limit je k uvedenému datu splněn.

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

Fond má k 31. 12. 2023 majetkové podíly v 5 společnostech. Za účelem vyhodnocení tržního rizika defaultu byl sestaven stress test s ohledem na míru snížení tržní hodnoty jednotlivých majetkových podílů.

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

tis. Kč	Základní	Negativní	Kritický	Katastrofický
Snížení tržní hodnoty majetkových podílů	-	10,00 %	25,00 %	50,00 %
City Life Olomouc s.r.o. (70 %)	92 687	83 418	69 515	46 344
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	63 627	57 264	47 720	31 814
Rezidence Spojovací s.r.o.	35 901	32 311	26 926	17 951
Green Resort Kunětická hora	19	17	14	10
Green Mladá Boleslav (85 %)	57 319	51 587	42 989	28 660
Celkem k 31.12.2023	249 553	224 597	187 164	124 779

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

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

Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	68 867	1 987	70 854
Ostatní aktiva	210	-	210
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	464 150	-	464 150
Dluhové cenné papíry	67 802	-	67 802
Náklady a příjmy příštích období	1	-	1
SPV vč. přecenění a příplatků	249 553	-	249 553
Celkem k 31. 12. 2023	850 583	1 987	852 570

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

Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	110 053	5 069	115 122
Rezervy	1 490	-	1 490
Výnosy a výdaje příštích období	784	-	784
Závazky z dluhových cenných papírů	106 819	-	106 819
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	628 355	-	628 355
Celkem k 31. 12. 2023	847 501	5 069	852 570

- d) **úrokové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké). Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovních tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	-	-	-	-	70 854	70 854
Ostatní aktiva	210	-	-	-	-	210
Pohledávky (úvěry, zápůjčky)	-	-	464 150	-	-	464 150
Dluhové cenné papíry	-	67 802	-	-	-	67 802
Náklady a příjmy příštích období	1	-	-	-	-	1
SPV vč. přecenění a příplatků	-	-	-	-	249 553	249 553
Celkem k 31. 12. 2023	211	67 802	464 150	-	320 407	852 570

Rok 2023 tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	>5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	115 122	-	-	-	-	115 122
Rezervy	1 490	-	-	-	-	1 490
Výnosy a výdaje příštích období	784	-	-	-	-	784
Závazky z dluhových cenných papírů	-	-	106 819	-	-	106 819
Vlastní kapitál/ čistá aktiva	-	-	-	-	628 355	628 355
Celkem k 31. 12. 2023	117 396	-	106 819	-	628 355	852 570

- a) **úvěrové riziko** (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké) spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu;

Úvěrové riziko spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu. Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu.

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

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

Fond má k 31.12.2023 celkem 12 pohledávek za 4 nebankovními subjekty. Za účelem vyhodnocení rizika defaultu byl sestaven stress test s ohledem na míru nedobytnosti pohledávky a s ohledem na pravděpodobnost defaultu protistrany.

Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry, zápůjčky)	Aktuální	Nominální	Negativní	Kritický	Katastrofický
Míra nedobytnosti pohledávky		10,00 %	5,00 %	15,00 %	40,00 %
Pravděpodobnost selhání pohledávky		1,00 %	10,00 %	25,00 %	50,00 %
Rezidence Spojovací s.r.o.	59 899	59 959	59 659	57 711	47 967
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	21 782	21 803	21 694	20 986	17 443
Green Mladá Boleslav s.r.o.	221 990	222 212	221 101	213 879	177 770
City Life Olomouc s.r.o.	160 479	160 640	159 837	154 616	128 512
Celkem k 31.12.2023	464 150	464 614	462 291	447 192	371 692

Fond má k 31. 12. 2023 nakoupené dluhopisy od společnosti DRFG Real Estate s.r.o. Za účelem vyhodnocení tržního rizika defaultu byl sestaven stress test s ohledem na míru nedobytnosti dluhopisů.

Míra nedobytnosti dluhopisu	Základní	Nominální	Negativní	Kritický	Katastrofický
Míra nedobytnosti dluhopisu		10,00 %	5,00 %	15,00 %	40,00 %
Pravděpodobnost selhání dluhopisů		1,00 %	10,00 %	25,00 %	50,00 %
DRFG Real Estate s.r.o.	67 802	67 870	67 530	65 320	54 270
Celkem k 31.12.2023	67 802	67 870	67 530	65 320	54 270

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	464 150	-	-	70 854	-	535 004
Po splatnosti	-	-	-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-	-
Ztrátové	-	-	-	-	-	-
Celkem k 31. 12. 2023	464 150	-	-	70 854	-	535 004

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

Investiční společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do Fondu s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Fondu. Tyto rizika jsou uvedena ve statutu Fondu a v případě výskytu významných incidentů o tom informuje i ve výroční zprávě.

14 Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se

s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

14.1 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	70 854	0	70 854
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	464 150	464 150
Dluhové cenné papíry	0	0	67 802	67 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	249 553	249 553
Ostatní aktiva	0	0	210	210
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1	1
Celkem k 31. prosinci 2023	0	70 854	751 716	852 570
Závazky				
Závazky z dluhových cenných papírů	0	106 819	0	106 819
Rezervy	0	0	1 490	1 490
Ostatní pasiva	0	0	115 122	115 122
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	784	784
Celkem k 31. prosinci 2023	0	106 819	117 396	224 215

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	41 643	0	41 643
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	346 012	346 012
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	205 798	205 798
Ostatní aktiva	0	0	15 000	15 000
Celkem k 31. prosinci 2022	0	41 643	566 810	608 453
Závazky				
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	69 280	69 280
Rezervy	0	0	666	666
Ostatní pasiva	0	0	227 017	227 017
Celkem k 31. prosinci 2022	0	0	296 963	296 963

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

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům.

14.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	68 867	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za bankami EUR	1 987	DCF Model	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	464 150	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	67 802	Výnosová metoda	Finanční výkazy
Dluhové cenné papíry	249 553	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ
Ostatní aktiva	210	DCF Model	Pribor
Náklady a příjmy příštích období	1	Nominální hodnota	-
Závazky			
Závazky z dluhových cenných papírů	106 819	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ
Ostatní pasiva	115 122	DCF Model	Pribor
Výnosy a výdaje příštích období	784	Nominální hodnota	-

14.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

14.3.1 *Ocenění nemovitostí*

Výnosový přístup

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

Porovnávací přístup

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

14.3.2 *Ocenění obchodních podílů a akcií*

Výnosovým způsobem

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

Substančním způsobem

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

Nákladovým způsobem

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

Likvidační hodnotou

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

14.3.3 *Oceňování čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií*

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který není oceňován reálnou hodnotou, nýbrž hodnotou odkupní, která představuje naběhlou hodnotu. Tato hodnota je zároveň nejlepší aproximací reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

14.3.4 *Ocenění cenných papírů*

Výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.5 Ocenění poskytnutých úvěrů

Výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.6 Ocenění emitovaných dluhových cenných papírů

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přečeňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

14.3.7 Ocenění přijatých úvěrů

Výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.8 Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovních hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

Rok 2023

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	41 643	0	0	394 847	0	0	-365 636	0	70 854
Pohledávky za nebankovními subjekty	346 012	0	0	118 138	0	0	0	0	464 150
Dluhové cenné papíry	0	0	0	67 802	0	0	0	0	67 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	205 798	-12 640	0	56 395	0	0	0	0	249 553
Ostatní aktiva	15 000	0	0	210	0	0	-15 000	0	210
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Celkem aktiva k 31.12.2023	608 453	-12 640	0	637 393	0	0	-380 636	0	852 570
Závazky									
Závazky z dluhových cenných papírů	69 280	3 888	0	33 651	0	0	0	0	106 819
Ostatní pasiva	227 017	0	0	5 523	0	0	-117 418	0	115 122
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	784	0	0	0	0	784
Celkem závazky k 31.12.2023	296 297	3 888	0	39 958	0	0	-117 418	0	222 725

Rok 2022

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	39 733	0	0	440 283	0	0	-438 373	0	41 643
Pohledávky za nebankovními subjekty	42 320	0	0	570 908	0	0	-267 216	0	346 012
Účasti s rozhodujícím vlivem	51 593	6 030	0	178 175	0	0	-30 000	0	205 798
Ostatní aktiva	0	0	0	15 000	0	0	0	0	15 000
Celkem aktiva k 31.12.2022	133 646	6 030	0	1 204 366	0	0	-735 589	0	608 453
Závazky									
Závazky z dluhových cenných papírů	0	-384	0	69 664	0	0	0	0	69 280
Ostatní pasiva	69 270	0	0	810 570	0	229 498	-423 325	0	227 017
Celkem závazky k 31.12.2022	69 270	-384	0	880 234	0	229 498	-423 325	0	296 297

15 Transakce se spřízněnými osobami

15.1 Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	Rezidence Spojovací s.r.o.	Jméno/Název ovládající osoby:	Green Resort Kunětická hora s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl	Způsob ovládaní:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a v rámci tohoto předmětu podnikání tyto obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, Velkoobchod a maloobchod, Ubytovací služby, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling, Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	30 000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000 Kč

Obchodní firma:	City Life Olomouc s.r.o.	Jméno/Název ovládající osoby:	Green Mladá Boleslav s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládání:	70 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	85 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	20 000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	320 000 Kč

Jméno/Název ovládající osoby:	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa majetku. Pronájem nebytových prostor.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000 Kč

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Konečný stav
Aktiva	0	0
Pohledávky nebankovní subjekty z toho:	346 012	464 150
naběhlé úroky	14 623	38 856
Celkem aktiva k 31. prosinci	346 012	464 150

15.2 Osoby ovládající

Osoby ovládající

Název: DRFG Investment Group a.s.,
IČO: 199 77 255
Sídlo: Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládní: Jediný držitel zakladatelských akcií Ovládané osoby.

tis. Kč	Počáteční stav	Konečný stav
Pasiva		
Ostatní pasiva	81 276	7 365
Celkem pasiva k 31. prosinci	81 276	7 365

Ve sledovaném účetním období vznikly Fondu závazky vůči osobě ovládající z titulu postoupených pohledávek v celkové výši 7 365 tis. Kč vykazované jako ostatní pasiva.

15.3 Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

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

16 Významné události po datu účetní závěrky

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

V Praze, dne 30. dubna 2024



Czech Development Fund SICAV, a.s.
DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za rok končící 31. prosince 2023

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **Czech Development Fund SICAV, a.s.**, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO 10815007, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8534 (dále „**Ovládaná osoba**“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI A OSOBOU OVLÁDANOU

1.1 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv:

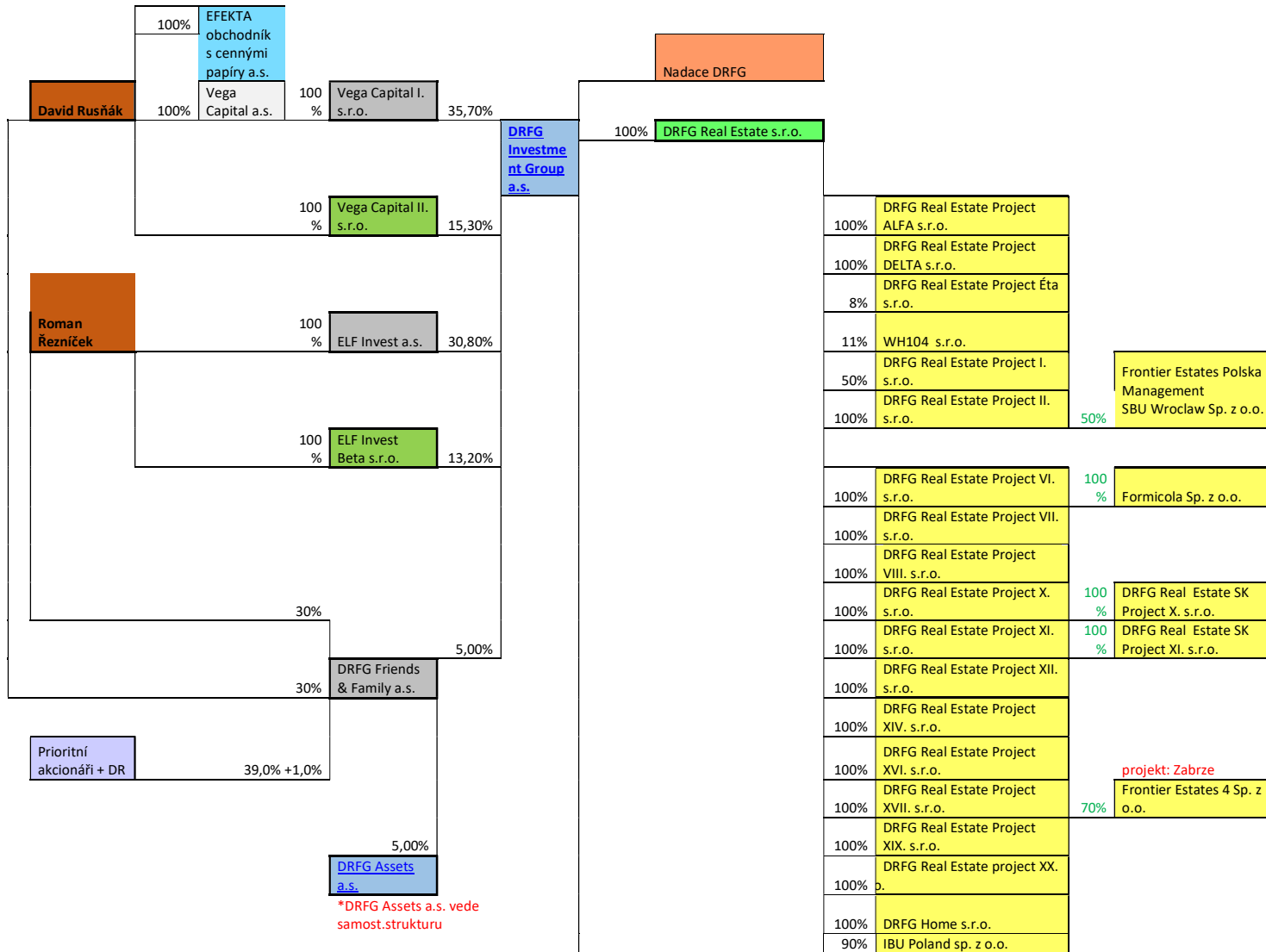
DRFG Investment Group a.s., IČ 199 77 255, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, jediný držitel zakladatelských akcií Ovládané osoby.

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

Nejsou takové osoby.

1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

V grafech níže je popsána vlastnická struktura skupiny, jednotlivé společnosti jsou ovládány prostřednictvím uvedeného procenta drženého základního kapitálu.



	90%	BOP Poland sp. z o.o.		
	100%	DRFG POLSKA sp. z o.o.		
	10%	MOP Poland sp. z o.o.		
	10%	BOK Poland sp. z o.o.		
	10%	BOL Poland sp. z o.o.		
	10%	BUL Poland sp. z o.o.		
	100%	Rezidence Lannova s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 1 s.r.o.		
	28%	DRFG RE Project 4 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 5 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 6 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 8 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 9 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 10 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 11 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 12 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 13 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 14 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 15 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 16 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 17 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 18 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 19 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 20 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 21 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 22 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 23 s.r.o.		
	100%	DRFG RE Project 24 s.r.o.		
	15%	Green Mladá Boleslav, s.r.o.		
	100%	Green Energy Resources s.r.o.	100 %	Green Energy Resources 1 s.r.o.
			100 %	Green Energy Resources 2 s.r.o.
	100%	Czech Green Energy s.r.o.	100 %	Czech Green Energy 1 s.r.o.
			100 %	Czech Green Energy 2 s.r.o.
			100 %	Czech Green Energy 3 s.r.o.
			100 %	Czech Green Energy 4 s.r.o.
			100 %	Czech Green Energy 5 s.r.o.
100%		Real Estate Facility Management s.r.o.		
		zakladatelské akcie		
100%		Czech Development Fund SICAV, a.s.		projekt: Spojovací



DELTA

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

100%	Rezidence Spojovací s.r.o.				
	Green resort Kunětická hora s.r.o.				
100%	Green Mladá Boleslav s.r.o.				
85%	City Life Olomouc s.r.o.	100%	City Life Olomouc Alfa s.r.o.		
70%					projekt: Panattoni Poznan
	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	50%	PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.		
100%	DRFG Finance s.r.o.	80%	ROYAL VISION s.r.o.		
		100%	CLEAR investment s.r.o.		
		51%	Finest Invest a.s.		
			EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.		
		100%	Oxygen Advisory s.r.o.		
		100%	EFEKTA-IZ s.r.o.		
		100%	RAISEUP s.r.o.		
		100%	ONE Investment s.r.o.		
		50%	Aristocrat Capital a.s.		
55,15%		100%	PROFORZA education, s.r.o.		
			PROFORZA finance, a.s.	100%	PROFORZA consulting, s.r.o.
				100%	
				100%	
80%		100%	ASSETIO Solution, a.s.	100%	ASSETIO Services, s.r.o.
				100%	
100%		100%	kari time a.s.	100%	Chytrý Honza a.s.
				100%	Finnology s.r.o.
				90%	Czech Sun Energy 3 s.r.o.
				100%	InvestPortal s.r.o.
				100%	KonsolidacePorta I s.r.o.
		100%	Czech Sun Energy 3 s.r.o.		
				100%	ERN-e.com, a.s.
		8%	Investown Technologies s.r.o.		
100%	DRFG Invest I. s.r.o.				
100%	DRFG Invest III s.r.o.				
100%	DRFG Invest IV. a.s.				
100%	DRFG Invest V. a.s.				
100%	DRFG ENERGY s.r.o.				
		100%	Czech Sun Energy 1 s.r.o.		
		100%	Czech Sun Energy 2 s.r.o.		
100%	DRFG Invest Management a.s.				

100%	DRFG Financial Management a.s.			
100%	DRFG Real Estate Management a.s.			
100%	DRFG Real Estate Financial Management a.s.			
100%	DRFG Telco Financial Management a.s.			
100%	DRFG Bond Investment s.r.o.			
100%	DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.			
100%	DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.			
100%	DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.			
100%	DRFG inkasní s.r.o.			
100%	RESIDENTIAL INVEST s.r.o.			
100%	Peak Media s.r.o.			
100%	RV Corporate Support s.r.o.			
20%	INCOMMING ventures a.s.			
100%	DRFG TELCO s.r.o.	100%	Suntel Group a.s.	
		100%	Suntel Czech, s.r.o.	100%
		100%	Suntel Slovakia s.r.o.	
		100%	Suntel Switzerland AG	
		100%	Backbone s.r.o.	
		100%	EnKom AG	
		80%	Lukromtel s.r.o.	
		70%	TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	
		100%	ARBOR, spol.s r.o., něm. ARBOR GmbH	
		100%	DRFG Telco Bond 5G a.s.	
		100%	DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je v rámci skupiny výše uvedených propojených osob nezávislou a autonomní společností. Ovládaná osoba je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA POSUZOVANÉ OBDOBÍ

City Life Olomouc s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 12.04.2023
City Life Olomouc, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 12.04.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 28.04.2023
DRFG Real Estate a.s. – smlouva o koupi listinných cenných papírů ze dne 31.05.2023
DRF Real Estate Project V. s.r.o. – smlouva o převodu podílu ze dne 30.08.2023
City Life Olomouc s.r.o.– smlouva o úvěru ze dne 20.09.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 31.10.2023
DRFG Real Estate s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 21.03.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 17.02.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – dohoda o započtení pohledávek ze dne 3. 1. 2023

4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI

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

City Life Olomouc s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 12.04.2023
City Life Olomouc, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 12.04.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 28.04.2023
DRFG Real Estate a.s. – smlouva o koupi listinných cenných papírů ze dne 31.05.2023
DRF Real Estate Project V. s.r.o. – smlouva o převodu podílu ze dne 30.08.2023
City Life Olomouc s.r.o.– smlouva o úvěru ze dne 20.09.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 31.10.2023
DRFG Real Estate s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 21.03.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – smlouva o postoupení pohledávek ze dne 17.02.2023
Green Mladá Boleslav, s.r.o. – dohoda o započtení pohledávek ze dne 3. 1. 2023
EFEKTA obchodník s cennými papíry, a.s.- distribuční smlouva ze dne 18.10.2023.

5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA

V důsledku uzavřených smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Rozhodném období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu není posuzováno její vyrovnání.

6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Člen představenstva Ovládané osoby tímto prohlašuje, že tuto zprávu o vztazích vypracoval s vynaložením veškeré péče řádného hospodáře a údaje zde uvedené jsou dle jeho vědomí úplné a správné, nelze přesto zaručit, že disponuje veškerými informacemi potřebnými pro její vypracování.

V Praze dne 29. 2. 2024



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