

Výroční zpráva investičního fondu

CORE CAPITAL SICAV, a.s.

za období od 01.01.2025 do 31.12.2025

Obsah

1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
2. Objektivní zhodnocení vývoje investiční činnosti Fondu v Účetním období.....	7
a) Úvodní slovo.....	7
b) Klíčové události a složení portfolia.....	7
c) Dlouhodobá výkonnost Fondu.....	7
d) Výhled pro rok 2026 a možná rizika, která je potřeba sledovat.....	8
e) Finanční data	8
Finanční pozice Fondu	8
Přehled složek portfolia.....	8
Přehled výsledků Fondu	9
Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	10
Zdroje kapitálu.....	10
f) Vývoj hodnoty akcie v Účetním období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP).....	11
3. Textová část Výroční zprávy	12
a) Charakter a fungování Fondu	12
b) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	12
c) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	12
d) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	13
e) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	13
f) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	13
g) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	13
h) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	13
i) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v Účetním období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP).....	13
j) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v Účetním období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. b) VoBÚP).....	14
k) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP)	14
l) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP).....	14
m) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci Účetního období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP).....	14

n)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP)	15
o)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)	15
p)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)	15
q)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	15
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	16
s)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	16
t)	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	17
u)	Údaje dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365	17
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	18
5.	Přílohy	19

Použité zkratky

AIFMR	Nářízení 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
MAGNA IS	MAGNA investiční společnost a.s., IČO: 233 03 913, se sídlem Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
ČNB	Česká národní banka
Fond	CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 049 95 589, se sídlem Běžecká 2407/2 Praha 6 169 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.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 § 164 odst. 1 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	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční pozici, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu), výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních točích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	CORE CAPITAL SICAV, a.s.
Sídlo	Běžecká 2407/2 Praha 6 169 00
IČO	049 95 589
LEI	315700PQR6SU24HND131
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 21512
Vznik Fondu	15. 4. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 226 563 224, www.magnainvest.cz
Obhospodařovatel	MAGNA IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 255 045 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1 254 945 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie A (také jen „IAA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci MAGNA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045408
Počet akcií ke konci Účetního období	213 581 632 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	951 732 ks v objemu 1 750 tis. Kč
Odkoupené	6 284 038 ks v objemu 11 547 tis. Kč

Investiční akcie B (také jen „IAB“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci MAGNA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045416
Počet akcií ke konci Účetního období	6 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie C (také jen „IAC“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci MAGNA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ1005202737
Počet akcií ke konci Účetního období	6 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	6 000 000 ks v objemu 6 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje investiční činnosti Fondu v Účetním období

a) Úvodní slovo

Uplynulý rok 2025 byl pro Fond v mnoha ohledech přelomový. Hodnota fondového kapitálu Fondu vysoce přesáhla hranici 1 mld. Kč a skupina společností ovládaných Fondem zároveň významně pokročila v optimalizaci svých aktivit, což se pozitivně promítá do finanční stability a výkonnosti celého Fondu.

V průběhu roku byl rovněž osobami ze skupiny zakladatelů Fondu dokončen proces směřující k získání povolení k činnosti investiční společnosti, jehož výsledkem je převzetí Fondu do správy touto společností, což představuje významný milník v možnostech dalšího rozvoje Fondu i celé skupiny.

Výkonnost portfolia byla v roce 2025 podpořena pozitivním vývojem cen některých zemědělských komodit, především mléka, což se promítlo do velmi dobrých výsledků i následného přecenění klíčové investice v sektoru zemědělství. Z tohoto pohledu lze rok 2025 považovat za výjimečný, ačkoliv celkově lze situaci např. v zemědělské rostlinné prvovýrobě považovat nadále za velmi obtížnou. Fond v každém případě potvrdil schopnost generovat atraktivní zhodnocení při zachování konzervativního investičního přístupu a obezřetného řízení rizik, které tvoří základní pilíře jeho investiční strategie.

Klíčové ukazatele za rok 2025

- Hodnota fondového kapitálu (NAV): 1,25 mld. Kč
- Meziroční nárůst hodnoty portfolia: + > 500 mil. Kč
- Meziroční růst hodnoty investičních akcií třídy A: 17,29 % meziročně

Fond se hodlá dále soustředit na svá klíčová aktiva a na další zvyšování jejich výkonnosti i prostřednictvím zefektivnění jejich financování.

Dosažené výsledky jsou samozřejmě závazkem do dalších období. Velmi si vážíme důvěry investorů, kterou do Fondu vložili a věříme, že i v dalších obdobích bude Fond pokračovat v dosahování stabilního zhodnocení.

b) Klíčové události a složení portfolia

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.

V roce 2025 došlo k naplnění stanovených cílů. Objem aktiv Fondu přesáhl 1,25 mld. Kč a zhodnocení investičních akcií A za rok 2025 dosáhlo výše 17,29 %.

Hlavními zdroji výkonnosti portfolia Fondu v Účetním období byly změny v hodnotě majetkových účastí a finančních nástrojů, a také výnosy z poskytnutých ručení a úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů.

Zcela zásadním faktorem růstu hodnoty portfolia Fondu v Účetním období byla investice do společnosti FARMA MAJCICHOV, a.s. pořízené do portfolia v roce 2023.

Účast na této společnosti, kterou Fondu ke konci roku 2025 drží prostřednictvím svého podílu na investičním fondu AGROCORE SICAV, a.s. tvoří z pohledu portfolia téměř 70 % jeho aktiv. Cca 21 % hodnoty aktiv tvoří různé druhy nemovitostních investic zejména komerční nemovitosti, zemědělské pozemky a pozemky pro rezidenční development. Ve fázi částečného exitu je investice do portfolia rezidenčních jednotek.

Strategie a přístup k riziku pro rok 2026 zůstává konzistentní s investičními cíli a zaměřuje se na diverzifikaci mezi zemědělství, nemovitosti a privátní dluh.

Vzhledem ke skutečnosti, že aktuálně je zejména složka privátního financování nejméně zastoupenou v portfoliu Fondu, je v případě, že budou na trhu vhodné příležitosti tuto část portfolia posílit. Tento přístup umožňuje kombinovat stabilní příjmové toky s dlouhodobým růstem hodnoty portfolia a zároveň tlumit výkyvy způsobené tržní volatilitou a riziky.

c) Dlouhodobá výkonnost Fondu

Investiční akcie A dosahují díky svému nastavení dlouhodobě stabilní a atraktivní výkonnosti. Zhodnocení Investičních akcií A od založení Fondu činí průměrně 8,19 % ročně.

Investice 1 000 000 CZK do Investičních akcií A, kterou investor učinil v roce 2017, má k 31.12.2025 hodnotu 1 984 000 CZK.

Výkonnost Investičních akcií A je atraktivní i v případě kratšího časového rámce pro investování. V případě tříletého časového horizontu dosahovalo zhodnocení investované částky vždy alespoň 22 %, tj. přes 7 % p. a.

d) Výhled pro rok 2026 a možná rizika, která je potřeba sledovat

Fond vstupuje do dalšího účetního období se stabilní kapitálovou pozicí a posílenou výkonností klíčových aktiv, jeho další vývoj může být ovlivněn některými riziky spojenými s výkonností aktiv nebo i obecnými makroekonomickými riziky v ČR i v zahraničí.

Významným faktorem je pro výkonnost Fondu vývoj cen zemědělských komodit, zejména mléka a dalších produktů zemědělské prvovýroby. Po mimořádně příznivém roce 2025 nelze vyloučit korekci cen nebo zvýšenou volatilitu, která by se mohla promítnout do hospodářských výsledků portfoliových společností i do ocenění vybraných aktiv Fondu.

Dalším rizikem je pokračující obtížná situace v rostlinné prvovýrobě, která může být ovlivněna klimatickými podmínkami, vývojem cen vstupů i s ohledem na situaci na Blízkém východě, výnosností produkce i regulatorním a dotačním prostředím. Nepříznivý vývoj v této oblasti by mohl negativně ovlivnit hospodaření některých společností ve skupině.

Fond udržuje konzervativní úroveň zadlužení a důsledně vyhodnocuje rizika u každé nové investiční příležitosti.

V současné době platí, že správce Fondu pevně nezavázal Fond k významným investicím. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které by podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

e) Finanční data

Finanční pozice Fondu

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

Aktiva

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Aktiva celkem	1 529 286	100

Pasiva

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)	1 254 945	-
Finanční závazky z financování	212 663	-
Ostatní závazky	61 678	-
Pasiva celkem	1 529 286	100

Přehled složek portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	Meziroční změna v %
Celková aktiva Fondu	1 069 465	1 529 386	100,00 %	43,00 %

Peněžní prostředky	388	292	0,02 %	-24,74 %
Majetkové účasti	769 630	1 308 123	85,54 %	69,97 %
Investiční cenné papíry	44 482	47 239	3,09 %	6,20 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	239 542	167 864	10,98 %	-29,92 %
Ostatní majetek	13 373	3 348	0,22 %	-74,96 %
Nemovitosti	2 050	2 420	0,16 %	18,05 %

Komentář k přehledu složek portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy. Klíčovým faktorem změny hodnoty portfolia je změna hodnoty investic. Do položky majetkové účasti je začleněna i pohledávka s upsaných investičních akcií AGROCORE SICAV a.s.

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

Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z poskytnutých ručení	4 128	-
Výnosy z podílu na zisku	3 300	-
Výsledek z přecenění finančních nástrojů	-57 213	-
Výsledek z prodeje finančních nástrojů	2 600	-
Výsledek z prodeje účastí	554 310	-
Výsledek z prodeje nemovitostí	493	-
Výnosové úroky	19 158	-
Ostatní výnosy	0	-
Nákladové úroky	-14 089	-
Správní a provozní náklady	-5 010	-
Ostatní náklady	-465	-
Daň z příjmů	-496	-
Úprava pro držitele nevydaných investičních akcií	-1 702	-
Výsledek hospodaření po zdanění	505 015	-

Komentář k přehledu výsledků

Výsledek hospodaření Fondu je zásadně ovlivněn vývojem hodnoty majetkových účastí v portfoliu Fondu. Hlavní složkou je výsledek z prodeje účastí, který vznikl vyčleněním investice do zvláštního investičního fondu AGROCORE SICAV a.s.

Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatele Fondu

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	753 728 tis. Kč	1 254 945 tis. Kč	66,50 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	142 %	122 %	- 14,08 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	142 %	122 %	- 14,08 %
Nové investice	8 000 tis. Kč	7 750 tis. Kč	-3,13 %
Ukončené investice	975 tis. Kč	11 547 tis. Kč	1084,31 %
Čistý zisk/změna hodnoty portfolia	77 264 tis. Kč	511 015 tis. Kč	561,39 %
Hodnota investiční akcie A	1,8616 Kč	2,1835Kč	17,29 %
Hodnota investiční akcie B	57,7000 Kč	109,8416 Kč	90,37 %
Hodnota investiční akcie C		21,5877 Kč	-

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. NAV Fondu je z 37,16 % přiřazeno investorům investujícím do investičních akcií A, z 52,16 % investorům investujícím do investičních akcií B a z 10,32 % investorům investujícím do investičních akcií C. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 250 %.

Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)	1 254 945	-
Nevypořádané závazky k vydání investičních akcií	10 512	
Bankovní úvěry	26 549	-

Krátkodobé zdroje kapitálu

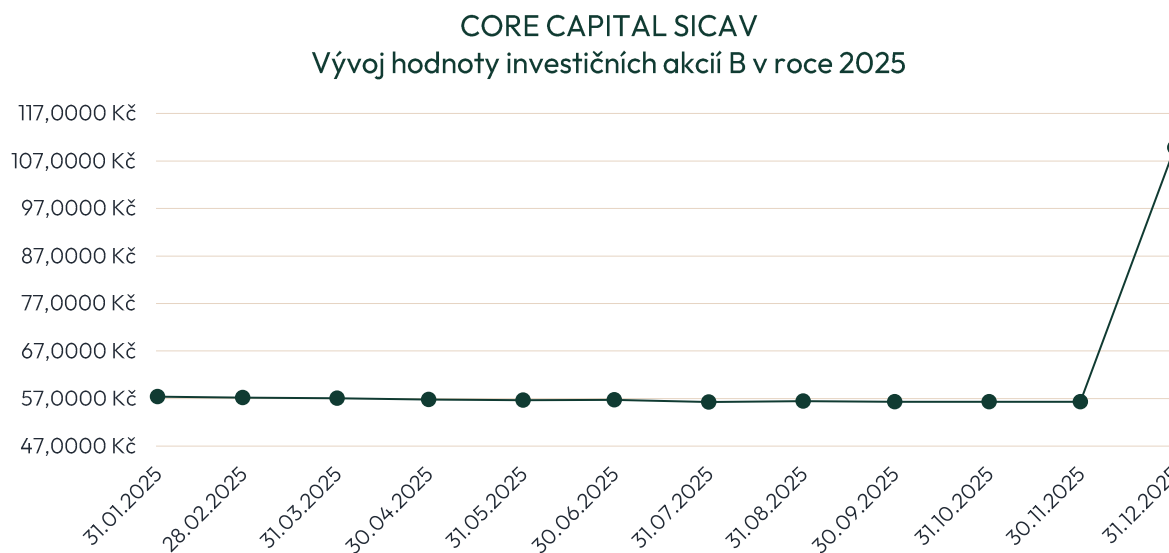
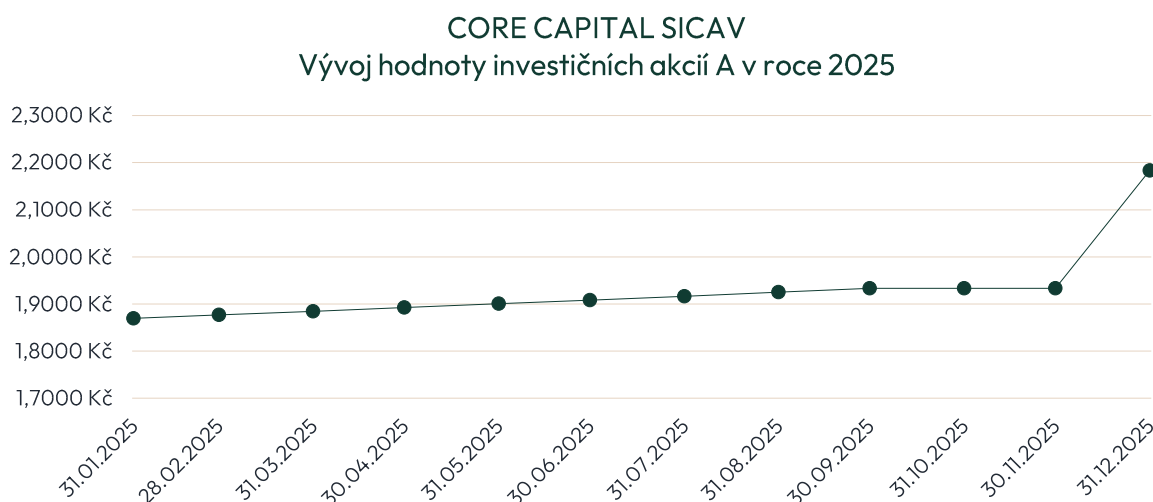
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Nebankovní úvěry	186 114	-
Ostatní krátkodobé závazky	50 011	

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, 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.

V průběhu roku 2025 došlo k významnému zefektivnění financování Fondu, kdy se podařilo zajistit pro klíčovou investici vedené v EUR dodatečné financování také denominované v EUR. Díky tomu se snížila expozice vůči měnovému riziku.

f) Vývoj hodnoty akcie v Účetním období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP)



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

Investiční akcie C byly poprvé emitovány teprve v průběhu Účetního období.

3. Textová část Výroční zprávy

a) Charakter a fungování Fondu

Fond je subjektem kolektivního investování určeným pro kvalifikované investory. Investoři mají právo na odkup investičních akcií na účet Fondu. Odkup je realizován administrátorem Fondu ve lhůtě stanovené statutem Fondu, nejpozději do 180 dní po skončení kalendářního pololetí, ve kterém byla podána žádost o odkup.

Investiční strategie

Fond se zaměřuje na dlouhodobé zhodnocování kapitálu prostřednictvím:

- majetkových účastí v obchodních společnostech,
- poskytování úvěrů a
- investic do zajištěných i nezajištěných pohledávek.

Výnosy Fondu jsou tvořeny zejména úrokovými výnosy, dividendami a zisky z prodeje aktiv. Investice Fondu jsou realizovány převážně v České republice a na Slovensku, popř. v rámci Evropské unie.

Řízení rizik a přístup k investování

Fond uplatňuje konzervativní a oportunistický investiční přístup založený na důsledném výběru investic, zajištění úvěrových expozic a diverzifikaci portfolia. V případě nepříznivého ekonomického vývoje může dojít k dočasnému poklesu reálné hodnoty investic, avšak s ohledem na strukturu portfolia se neočekává dlouhodobý negativní propad jeho hodnoty.

Likvidita Fondu

Fond typicky generuje běžné příjmy zejména z úroků z úvěrových nástrojů. Část majetku je držena v likvidních aktivech nebo nástrojích snadno přeměnitelných na peněžní prostředky.

Hlavní potřeba likvidity vzniká v souvislosti s odkupy investičních akcií a realizací další investiční činnosti. Pro tyto účely Fond využívá vedle případných nových úpisů investičních akcií zejména:

- příjmy z ukončených investic,
- prodej likvidních aktiv, případně
- externí financování.

Fond je schopen disponovat dostatečnými nástroji pro řízení krátkodobých i střednědobých výkyvů likvidity.

Vliv makroekonomických faktorů

Hodnota investic Fondu je z vnějších faktorů ovlivňována zejména vývojem úrokových sazeb a směnného kurzu EUR/CZK. Pokles úrokových sazeb a posílení EUR má obecně pozitivní vliv na ocenění aktiv.

S ohledem na expozici Fondu v zemědělském sektoru může být hodnota investic ovlivněna rovněž vývojem cen zemědělských komodit a vstupů.

Díky diverzifikaci portfolia a konzervativnímu řízení rizik je Fond schopen tyto vlivy alespoň částečně tlumit.

Předpoklad nepřetržitého trvání

Na základě dostupných informací nebyly identifikovány skutečnosti, které by zpochybňovaly předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Likvidita i provozní zajištění Fondu jsou dlouhodobě stabilní.

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

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

c) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V nadcházejícím účetním období bude Fond nadále vycházet ze své investiční strategie s důrazem na identifikaci oportunitních investičních příležitostí. Prioritou Fondu bude zejména rozvoj klíčových investic a přehodnocení

některých investic.

Disponibilní prostředky budou využívány především k realizaci nových investičních příležitostí odpovídajících investičnímu zaměření Fondu.

Z hlediska rizik zůstává Fond vystaven především riziku spojenému s vývojem hodnoty klíčových investic a dále měnovému riziku, neboť Fond je denominován v CZK, zatímco jeho hlavní investice je vedena v EUR. Další významná externí rizika nejsou k datu sestavení této zprávy identifikována.

Likviditní potřeby související s investiční činností Fondu mohou být v případě potřeby kryty kombinací vlastních zdrojů, případného navýšení kapitálu Fondu či externího financování.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

e) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

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

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

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

i) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v Účetním období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Hana Fojtlová
Další identifikační údaje	nar. 1990 státní občanství Česká republika, trvalý pobyt Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.10.2025–31.12.2025

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Ing. Hana Fojtlová získala inženýrský titul na Vysoké škole báňské - Technické univerzitě Ostravy v oboru Ekonomika a právo v podnikání a má několikaleté zkušenosti ze sektoru finančních institucí. Po dobu několika let působila v týmu depozitáře investičních fondů v Československé obchodní bance, a. s. Od roku 2020 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, pohledávky a poskytování úvěrů.

Jméno a příjmení	Ing. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	nar. 1971 státní občanství Česká republika, Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	01.01.2025 – 30.09.2025

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.

j) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v Účetním období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. b) VoBÚP)

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

k) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

l) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

m) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci Účetního období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- n) **Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP)**

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

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

- o) **Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- p) **Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s § 42 odst. 1 písm. c) a Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 677 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	653 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	119 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Ostatní poplatky a provize	136 tis. Kč
Poradenství a konzultace	556 tis. Kč
Zpracování znaleckých posudků	751 tis. Kč
Náklady na pojištění	465 tis. Kč
Ostatní správní a provozní náklady	92 tis. Kč
Daň z příjmů	496 tis. Kč

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.

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

V souvislosti se změnou obhospodařovatele a administrátora došlo s účinkem k 1.10.2025 k vydání nového úplného znění statutu Fondu. Klíčovými změnami bylo zavedení nové třídy investičních akcií (Investiční akcie C) v rámci změn schválených valnou hromadou Fondu a změna frekvence stanovení hodnoty investičních akcií na čtvrtletní.

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplácené obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích (přepočítání pevných složek je založeno podílů hrubé mzdy na celkovém fondovém kapitálu obhospodařovaných investičních fondů). Uvedené odměny nezahrnují náhrady poskytované v souladu se zákoníkem práce, které nemají charakter odměny za výkon práce. Uváděn je průměrný počet příjemců odměn nepřepočtený na FTE.

Odměny v období 1.1.2025 – 30.9.2025

Pevná složka odměn	429 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	103,9
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Odměny v období 1.10.2025 – 31.12.2025

Pevná složka odměn	268 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	9,3
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- portfolio manager.

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

Odměny v období 1.1.2025 – 30.9.2025

Odměny vedoucích osob	32 tis. Kč
Počet příjemců	4,3
Odměny ostatních pracovníků	396 tis. Kč
Počet příjemců	99,6

Odměny v období 1.10.2025 – 31.12.2025

Odměny vedoucích osob	178 tis. Kč
Počet příjemců	3
Odměny ostatních pracovníků	89 tis. Kč
Počet příjemců	6,3

t) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Dopady rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Fondu jsou posuzovány individuálně pro každou investici v rámci analýzy ekonomické výhodnosti.

u) Údaje dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365

Fond v Účetním období nevyužíval operace, které by měly povahu maržového obchodu (margin lending transaction) nebo swapu veškerých výnosů (total return swap). Fond dále neuskutečnil žádné půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit. Fond dále neuskutečnil koupi se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě. Fond v rozhodném období nevyužíval žádné repo obchody.

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Petr Kromíchal
Funkce: zmocněný zástupce člena představenstva společnosti
MAGNA investiční společnost a.s.

Dne: 30. 4. 2026

Podpis: 
.....

5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (§ 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (§ 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2025

Společnost, u níž bylo provedeno ověření účetní závěrky
k 31. 12. 2025:

CORE CAPITAL SICAV, a.s.
Běžecká 2407/2
Praha 6
IČO: 049 95 589

Ověřované období:

1. 1. 2025 až 31. 12. 2025

Datum vyhotovení zprávy:

30. 4. 2026

Příjemce zprávy:

- představenstvo MAGNA investiční společnost a.s.,
- zpráva je určena pro akcionáře účetní jednotky.

Auditorská společnost:

CCS Audit, s.r.o., Konviktská 291/24,
Praha 1, oprávnění KAČR číslo 417

Rozdělovník:

- 2 výtisky zprávy auditora určeny pro vedení účetní jednotky,
- 1 výtisk určen do spisu auditora.

Auditor:

Ing. David Šoffer, Lábkova 8, Plzeň,
oprávnění KAČR číslo 1805

Počet stran zprávy: 4

1. Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 049 95 589** („Fond“), sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, výkazu o úplném výsledku, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky v bodě 1. Všeobecné informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu k 31. 12. 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

2. Základ pro výrok

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

3. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo MAGNA investiční společnost, a.s. („MIS“).

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

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

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

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

4. Odpovědnost představenstva a dozorčí rady MIS za účetní závěrku

Představenstvo MIS odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo MIS povinno posoudit, zda je Fond schopen 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 MIS plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

5. Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

- 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 MIS 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.



CCS Audit, s.r.o.
Oprávnění KAČR číslo 417

Ing. David Šoffer
Auditor s oprávněním KAČR číslo 1805

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

Účetní závěrka investičního fondu

CORE CAPITAL SICAV, a.s.

za období od 01.01.2025 do 31.12.2025

Výkaz o finanční pozici	- 4 -
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)	- 5 -
Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku	- 6 -
Výkaz o peněžních tocích	- 7 -
Příloha v účetní závěrce	- 8 -
1. Všeobecné informace	- 8 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 10 -
2.1. Použití IFRS pro sestavení účetní závěrky	- 10 -
2.2. Fond jako investiční jednotka	- 11 -
2.3. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	- 12 -
2.4. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu	- 13 -
2.4.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, které jsou účinné v běžném období	- 13 -
2.4.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita -	13 -
2.4.3. Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU	- 14 -
3. Přehled významných účetních zásad	- 14 -
3.1. Přepočtení cizí měny	- 14 -
3.1.1. Funkční a prezentační měna	- 14 -
3.1.2. Transakce a zůstatky	- 14 -
3.2. Finanční aktiva	- 15 -
3.2.1. Klasifikace	- 15 -
3.2.2. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	- 15 -
3.2.3. Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty	- 16 -
3.3. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	- 16 -
3.4. Započtení finančních nástrojů	- 16 -
3.5. Investice do nemovitostí	- 16 -
3.6. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 17 -
3.7. Vlastní kapitál	- 17 -
3.8. Investiční akcie	- 17 -
3.9. Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	- 17 -
3.10. Výnosy z dividend	- 18 -
3.11. Transakční náklady	- 18 -
3.12. Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	- 18 -
3.13. Daň	- 18 -
3.14. Výkaz o peněžních tocích	- 18 -
4. Významné účetní odhady a úsudky	- 19 -
4.1. Odhad reálné hodnoty	- 19 -
5. Komentáře k Výkazu o finanční pozici	- 20 -
5.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 20 -
5.2. Akcie a podílové listy	- 20 -
5.3. Poskytnuté úvěry	- 20 -
5.4. Postoupené pohledávky	- 22 -
5.5. Majetkové účasti	- 22 -
5.6. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	- 24 -

5.7.	Investice do nemovitostí	- 25 -
5.8.	Přijaté úvěry	- 25 -
5.9.	Obchodní závazky a jiné závazky	- 26 -
5.10.	Závazky z upsání investičních akcií.....	- 26 -
5.11.	Zakladatelské a investiční akcie.....	- 27 -
6.	Komentáře k Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku	- 29 -
6.1.	Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	- 29 -
6.2.	Výnosy z poplatků a provizí	- 29 -
6.3.	Správní a provozní náklady.....	- 29 -
6.4.	Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	- 30 -
6.5.	Daň z příjmů.....	- 30 -
7.	Transakce se spřízněnými osobami	- 30 -
8.	Řízení rizik	- 31 -
8.1.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 32 -
8.2.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	- 33 -
8.2.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 33 -
8.2.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
8.2.3.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
8.2.4.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 35 -
8.2.5.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 35 -
8.2.6.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 36 -
8.2.7.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké)	- 37 -
8.2.8.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 37 -
8.2.9.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)	- 37 -
8.2.10.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 37 -
8.2.11.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 37 -
8.2.12.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
8.2.13.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
8.2.14.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
8.2.15.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 38 -
8.2.16.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
8.2.17.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 38 -
8.2.18.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 39 -
8.2.19.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 39 -
8.2.20.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
8.2.21.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 39 -
8.2.22.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 39 -
9.	Reálná hodnota.....	- 40 -
10.	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	- 43 -
11.	Významné události po datu účetní závěrky	- 43 -
12.	Schválení účetní závěrky	- 44 -

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Pozn	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA – neinvestiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.1	100	100
Aktiva neinvestiční celkem		100	100
AKTIVA – investiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.1	292	288
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		465 685	1 054 064
<i>Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva</i>	5.2	47 239	44 482
<i>Poskytnuté úvěry</i>	5.3	167 864	239 542
<i>Postoupené pohledávky</i>	0	459	410
<i>Majetkové účasti</i>	0	250 123	769 630
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		1 060 889	12 963
<i>Obchodní pohledávky</i>	5.6	1 534	7 632
<i>Ostatní pohledávky</i>	5.6	1 058 200	5 302
<i>Náklady příštích období</i>	5.6	-	29
<i>Pohledávky z titulu daně z příjmů</i>	5.6, 6.5	1 155	-
Investice do nemovitostí	5.7	2 420	2 050
Aktiva investiční celkem		1 529 286	1 069 365
Aktiva celkem		1 529 386	1 069 465
VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční			
Vlastní kapitál		100	100
<i>Základní kapitál</i>	5.11	100	100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		100	100
ZÁVAZKY – investiční			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		212 663	226 485
<i>Přijaté nebankovní úvěry</i>	5.8	186 114	183 495
<i>Přijaté bankovní úvěry</i>	5.8	26 549	42 990
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		61 678	89 152
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	5.9	51 166	87 308
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	5.10	10 512	1 060
<i>Závazek z daně z příjmů</i>	6.5	-	784
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	5.11	1 254 945	753 728
Závazky investiční celkem		1 529 286	1 069 365
Pasiva celkem		1 529 386	1 069 465

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)

za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	Pozn	1-12/2025		1-12/2024	
		Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	100	-	100
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci		-	100	-	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		753 728	-	669 439	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	5.11	7 750	-	8 000	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	5.11	-11 547	-	-975	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-3 797	-	7 025	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		505 014	-	77 264	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		1 254 945	-	753 728	-

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	Pozn	1-12/2025	1-12/2024
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Výnosy			
Zisk/ztráta z investic do nemovitostí	5.7	493	10 719
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	6.1	508 066	65 121
Výnosy z poplatků a provizí	6.2	4 128	6 439
Celkový čistý zisk		512 687	82 279
Náklady			
Poplatky depozitáři	6.3	-653	-653
Obhospodařování a administrace	6.3	-2 677	-1 721
Náklady na poplatky a provize	6.3	-136	-229
Náklady na audit	6.3	-119	-73
Ostatní správní náklady	6.3	-1 425	-770
Náklady na pojištění	6.3	-465	-466
Provozní náklady celkem		-5 475	-3 912
Zisk/ztráta před výplatou držitelům investičních akcií		507 212	78 367
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	6.4	-1 702	190
Zisk (ztráta) před zdaněním		505 510	78 557
Daň z příjmů	6.5	-496	-1 293
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		505 014	77 264
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		505 014	77 264
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

Zisk/ztráta za účetní období byla dosažena pouze investiční činností.

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	Pozn.	1-12/2025	1-12/2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výdaje na poskytnutí úvěrů	5.3	-48 130	-45 645
Splátky poskytnutých úvěrů	5.3	91 321	117 629
Zaplacené úroky z poskytnutých úvěrů	5.3	11 915	8 257
Výdaje na pořízení postoupených pohledávek	5.4	-25 245	-50 346
Příjmy z prodeje postoupených pohledávek		-	22 000
Výdaje na pořízení majetkových účastí		-	-7 300
Výdaje na poskytnuté příplatky mimo základní kapitál majetkovým účastem		-	-20
Výdaje na pořízení investic do nemovitostí	5.9	-10 948	-
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	5.7	259	45 100
Příjmy z obchodních vztahů	5.6	10 225	2 401
Zaplacené provozní náklady	5.9	-5 355	-4 140
Zaplacené daně z příjmů právnických osob		-2 469	-1 652
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		21 573	86 284
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úpisu investičních akcií	5.10, 5.11	15 500	9 250
Výdaje na odkupy investičních akcií	5.10, 5.11, 5.6	-6 593	-6 130
Příjmy z přijatých nebankovních úvěrů	05.7	-	9 000
Splátky přijatých nebankovních úvěrů	0	-9 000	-88 342
Zaplacené úroky z nebankovních úvěrů	0	-24	-1 915
Splátky přijatých bankovních úvěrů	0	-18 560	-7 092
Zaplacené úroky z bankovních úvěrů	0	-2 897	-3 545
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-21 574	-88 774
Čisté (snížení) / zvýšení peněžních prostředků			
Peněžní prostředky na začátku roku	5.1	388	733
Mylné úhrady a přeplatky		5	2 145
Peněžní prostředky na konci roku	5.1	392	388

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

CORE CAPITAL SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 15. dubna 2016 zařazen do seznamu investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) v České republice. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů vedených Českou národní bankou podle § 597 písm. b).

Obchodní firma:	CORE CAPITAL SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den zápisu do obchodního rejstříku:	15. dubna 2016
Identifikační číslo:	049 95 589
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21512
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.
Účetní období:	od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Orgány společnosti k 31. prosinci 2025:

Statutární orgán – představenstvo

Člen představenstva: MAGNA investiční společnost a.s., IČ: 233 03 913
Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den vzniku členství: 1. října 2025

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Petr Kromíchal
zmocněný zástupce
Ing. Václav Urban
zmocněný zástupce

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: Ing. David Ječmík
den vzniku členství: 1. ledna 2021

Změny v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období došlo v obchodním rejstříku k následujícím změnám:

Statutární orgán

AVANT investiční společnost a.s.		do 01. 10. 2025
při výkonu funkce zastupuje:	Pavel Hoffman	do 01. 05. 2025
při výkonu funkce zastupuje:	JUDr. Petr Krátký	od 01. 05. 2025 do 01. 10. 2025
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Rostislav Rojčík	od 01. 05. 2025 do 01. 10. 2025
MAGNA investiční společnost a.s.		od 01. 10. 2025
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Petr Kromíchal	od 01. 10. 2025
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Václav Urban	od 01. 10. 2025

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Ing. Petr Kromíchal	do 01. 10. 2025
Počet členů	2	do 01. 10. 2025
Počet členů	1	od 01. 10. 2025

Vlastníci Fondu k 31. prosinci 2025

Zapisovaný základní kapitál tvoří 100 000 ks zakladatelský akcií na jméno v zaknihované podobě, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníky Fondu jsou Ing. Petr Kromíchal s 33 000 ks zakladatelských akcií, Ing. Iveta Ječmík Skuherská s 33 000 ks zakladatelských akcií, Ing. David Ječmík s 17 000 ks zakladatelských akcií a společnost CORFINA CZ s.r.o. s 17 000 ks zakladatelských akcií.

Údaje o investiční společnosti, která byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu v rozhodném období

V období od 01. 01. 2025 do 30. 09. 2025 byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

Název	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO	275 90 241
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4

(dále také jako „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo také „Management“)

V období od 01. 10. 2025 do 31. 12. 2025 byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

Název	MAGNA investiční společnost a.s.
IČO	233 03 913
Sídlo	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

(dále také jako „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo také „Management“)

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost:

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

Organizační struktura

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je na základě smlouvy o výkonu funkce plně obhospodařován Investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Fond působí v místě sídla.

2. Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2025 a končící 31. prosince 2025 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 0.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 4.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroku.

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Finanční výkazy, vyjma Výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

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

2.1. Použití IFRS pro sestavení účetní závěrky

Fond se rozhodl v souladu s § 22 odst. 2, a § 23a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb. ZOU k sestavení své účetní závěrky použít IFRS. O použití mezinárodních účetních standardů pro účtování a sestavení účetní závěrky za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a rovněž všechna následující účetní období rozhodla valná hromada v souladu s § 19a odst. 8 zákona č. 563/1991 S., o účetnictví dne 22. 8. 2024). Podle §23a),

odst. 2 vedení účetní jednotky rozhodlo, že Fond má obecně povinnost konsolidovat (jedná se o střední nebo velkou skupinu podle §1c) ZOU) a v této souvislosti vedení účetní jednotky rozhodlo o použití IFRS při jejím sestavení. V souladu s §19a), odst. 8 ZOU – protože Fond bude sestavovat konsolidovanou UZ podle IFRS (viz bod 1), rozhodl nejvyšší orgán Fondu (valná hromada) o použití IFRS i při sestavení individuální UZ k uvedenému rozvahovému dni (tj. 31.12.2023). Dále Fond rozhodl o využití výjimky 10.31 z IFRS, když mj.:

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

2.2. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou dle standardu IFRS 10 a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádný z dceřiných podniků Fondu neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více Investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch Investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených Investory s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

Fond naplňuje i další typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- Investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Majetkové účasti (zpravidla je jejich očekávaný investiční horizont stanoven v rozmezí 2-10 let)

Prodej strategickému investorovi: Prodej majetkové účasti strategickému investorovi, například konkurentovi nebo společnosti z příbuzného odvětví, může nabídnout prémii nad tržní hodnotu díky synergickým efektům. Prodej iniciovaný Účetní jednotkou zpravidla bude realizován prostřednictvím transakčního poradce v rámci neveřejné nabídky.

Sekundární prodej: Prodej majetkové účasti nebo jeho části individuálnímu nebo jinému finančnímu investorovi, například jinému private equity fondu nebo institucionálnímu investorovi.

Management buyout (MBO): Prodej majetkové účasti nebo jeho části stávajícímu managementu společnosti, často financovanému pomocí dluhového financování (LBO).

Refinancování: V některých případech může být část investovaného kapitálu Účetní jednotky refinancována díky úvěrové kapacitě společnosti.

Likvidace: V případě, že společnost například prodala klíčové aktivum nebo zanikl její trh a dále nedisponuje dostatečnými produkčními kapacitami, může být rozhodnuto o její likvidaci a distribuci likvidačního zůstatku.

Nemovitosti (zpravidla je jejich očekávaný investiční horizont stanoven v rozmezí 5-15 let)

Prodej nemovitosti na volném trhu: Prodej iniciovaný Účetní jednotkou zpravidla bude realizován prostřednictvím realitního poradce/makléře v rámci neveřejné nabídky

Dražba nemovitosti: V případě, že je na trhu přebytek zájemců, lze prodejní cenu maximalizovat realizací otevřené dražby.

Pronájem s opcí na následnou koupi: Kombinace pronájmu a prodeje, kdy nájemce má možnost po určité době nebo při splnění určitých podmínek právo nemovitost odkoupit. Tato exitová strategie může zajistit pro nemovitost potřebné investice, na které nemá Účetní jednotka potřebnou kapacitu.

Refinancování: Místo plného exitu může Účetní jednotka využít nástroje refinancování nemovitosti za výhodnějších podmínek, čímž si může uvolnit kapitál.

Úvěry a zápůjčky (zpravidla je jejich očekávaný investiční horizont stanoven na období do 10 let)

Splacení dlužníkem: Přirozený způsob exitu, kdy dlužník splatí úvěr anebo zápůjčku v souladu s dohodnutým splátkovým kalendářem.

Refinancování: Jeden z běžných způsobů exitu, kdy dlužník refinancuje svůj dluh u jiné instituce nebo prostřednictvím nového úvěru.

Prodej třetí straně: Účetní jednotka může prodat expozici přímo jinému investorovi z řad finančních investorů, zejména v situaci, kdy dlužník řádně nesplácí nebo jinak neplní své závazky.

Konverze dluhu na kapitál: V některých případech může být dohodnuto, že Účetní jednotka konvertuje dluh do vlastnického podílu v podniku dlužníka, čímž se stane jeho podílníkem.

2.3. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.4. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.4.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, které jsou účinné v běžném období

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2025, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Z přijetí novelizace nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

2.4.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřinášejí zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

2.4.3. Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

3. Přehled významných účetních zásad

3.1. Přepočítání cizí měny

3.1.1. Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou převážně z České republiky. Primární činností Fondu je investování do účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR. Výnosy z investic Fondu budou opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, příjmem z dividend a z kapitálového zhodnocení při zpeněžení investic.

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována Investorům v českých korunách. Investiční společnost považuje českou korunu za měnu, která nejnějněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.1.2. Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím devizového kurzu, který je platný ke dni sestavení Výkazu o finanční pozici.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve Výkazu výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

3.2. Finanční aktiva

3.2.1. Klasifikace

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 majetková účast na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích 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.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykazání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Fond klasifikuje své investice 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 vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustředí především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z poskytnutých úvěrů Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva neurčená k obchodování Fond klasifikuje jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Důvodem pro použití alternativní oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

3.2.2. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum Fondu dodáno. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna tato finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku

na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

3.2.3. Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům.

3.3. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou klasifikovány do této kategorie, pokud jsou splněna následující kritéria:

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkazu o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

3.4. Započtení finančních nástrojů

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

K datu účetní závěrky účetní jednotka neeviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

3.5. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení a jsou vykázány ve Výkazu o finanční pozici na řádku „Investice do nemovitostí“.

Investice do nemovitostí jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů a k datu účetní závěrky oceněny reálnou hodnotou do výsledku hospodaření. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji,

nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti a přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou vykázány ve Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku v položce „Zisk/ztráta z investic do nemovitostí“.

3.6. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují 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 vykazují ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

3.7. Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond jako základní kapitál vydává pouze zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie v listinné podobě na jméno. Akcie jsou denominované v českých korunách.

3.8. Investiční akcie

Fond vydává 3 třídy investičních akcií (2024: 2 třídy investičních akcií), které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou denominované v korunách českých. Tyto investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, jelikož splňují podmínky finančního závazku dle IAS 32 odst. 11. Investiční akcie zároveň nejsou podřízeny zakladatelským akciím emitovaných Fondem (v případě likvidace Fondu budou nároky držitelů zakladatelských akcií uspokojeny jako poslední) a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu. Na základě výše uvedeného nesplňují investiční akcie podmínky pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32.16A-16D. Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o zpětný odkup.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek a ve Výkazu o finanční pozici vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Hodnota řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ představuje Fondový kapitál v souladu se ZISIF.

Investiční akcie jsou vykazovány v částce hrazené za odkup investičních akcií, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo vrátit investiční akcii zpět do Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání na reálnou hodnotu čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcie. Hodnota čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcii je spočítaná v souladu s alokačním mechanismem stanoveným statutem Fondu. V souladu s ustanovením statutu Fondu jsou investiční pozice přeceňovány měsíčně za účelem stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii pro úpis a zpětný odkup.

Přijaté úpisy, ke kterým dosud nebyly emitovány investiční akcie, jsou vykázány a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk/ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií.

3.9. Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou součástí řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

3.10. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu.

3.11. Transakční náklady

Transakční náklady jsou náklady vynaložené na získání finančního aktiva nebo závazku v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Tyto zahrnují poplatky a provize vyplácené agentům, poradcům, makléřům a obchodníkům. Transakční náklady, jsou-li vynaloženy, jsou okamžitě vykázány jako náklad v zisku nebo ztrátě.

3.12. Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění

Zisk (ztráta) po zdanění ve sledovaném období, který se vztahuje k investičním akciím, zvyšuje (snižuje) hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.

3.13. Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2024 a 2025 byla 5 % a to s ohledem na status tzv. základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní a daňové hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb, které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku.

3.14. Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití přímé metody.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej akcií, majetkových účastí či jiných Účástí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů, zápůjček, příplatků mimo základní kapitál či jiných obdobných plnění Obchodním společnostem, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

4. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se zřídka rovnají souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje podstatné riziko, že způsobí významné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny níže.

4.1. Odhad reálné hodnoty

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 obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci konce roku), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například 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.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy **úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- vstupy **úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy **úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

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.

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek Fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 9.

5. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

5.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zůstatky na běžných účtech – investiční	292	288
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	100	100
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	392	388

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách splatné na požádání.

Fond drží své peníze u 2 bank, kterými jsou Československá obchodní banka, a. s. a TRINITY BANK a.s.

5.2. Akcie a podílové listy

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva	47 239	44 482
Celkem akcie	47 239	44 482

Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva představují podílové listy s právem na odkup, které byly ke konci účetního období oceněny na základě hodnoty vyhlášené administrátorem Fondu.

Fond ve svém majetku k 31. 12. 2025 eviduje 1 druh podílových listů v celkové výši 47 239 tis. Kč (2024: 44 482 tis. Kč)

Níže uvedená tabulka zobrazuje vývoj hodnoty podílových listů:

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	41 879	-
Zisk/ztráta z přecenění	2 603	-
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	44 482	-
Zisk/ztráta z přecenění	2 757	-
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	47 239	-

Fond ve sledovaném období neobdržel žádné dividendy a ani nerealizoval žádné odúčtování spojené s akciemi oceňovanými reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

5.3. Poskytnuté úvěry

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
splatné na požádání	32 182	47 446
<i>z toho do 3 měsíců od výzvy</i>	<i>640</i>	<i>264</i>
<i>z toho do 1 roku od výzvy</i>	<i>31 542</i>	<i>47 182</i>
splatné do 3 měsíců	7 600	9 576

splatné od 3 měsíců do 1 roku	1 829	-
splatné od 1 roku do 5 let	23 169	78 419
splatné nad 5 let	98 457	96 917
po splatnosti	4 627	7 184
Celkem poskytnuté úvěry	167 864	239 542
<i>z toho jistina</i>	<i>191 236</i>	<i>222 729</i>
<i>z toho úroky</i>	<i>32 226</i>	<i>25 618</i>
<i>z toho přecenění na reálnou hodnotu</i>	<i>-55 598</i>	<i>-8 805</i>
Celkem reálná hodnota	167 864	239 542

Fond ke konci sledovaného období eviduje poskytnuté úvěry ve výši 167 864 tis. Kč z toho tvoří jistinu 191 236 tis. Kč, úroky ve výši 32 226 tis. Kč a přecenění ve výši -55 598 tis. Kč.

Všechny poskytnuté úvěry jsou k 31. 12. 2025 i 31. 12. 2024 denominovány v tuzemské měně, tj. v CZK.

Pohledávky po splatnosti do 180 dní jsou ve výši 534 tis. Kč (2024: 1 119 tis. Kč), do 360 dní ve výši 1 291 tis. Kč (2024: 1 453 tis. Kč) a nad 360 dní ve výši 6 309 tis. Kč (2024: 5 859 tis. Kč). Přecenění vztahující se k pohledávkám po splatnosti činí -3 507 tis. Kč (2024: -1 247 tis. Kč).

V průběhu sledovaného období Fond eviduje úhradu pohledávky po splatnosti, z které vykazuje ve výsledku hospodaření zisk ve výši 2 600 tis. Kč.

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám poskytnutých úvěrů:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Změna reálné hodnoty	Reklasifikace	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám – ovládaná nebo ovládající osoba	187 469	43 710	7 445	17 406	-72 748	-1 006	-45 216	15 779	152 839
Poskytnuté úvěry ostatním spřízněným stranám	47 460	1 880	-	966	-3 524	-	4	-34 122	12 664
Poskytnuté úvěry třetím stranám	4 613	2 540	-	737	-24 364	-	492	18 343	2 361
CELKEM	239 542	48 130	7 445	19 109	-100 636	-1 006	-44 720	-	167 864

V průběhu sledovaného období byly uskutečněny nepeněžní čerpání započtením oproti nakoupené pohledávce ve výši 7 445 tis. Kč. Naopak byly uskutečněny nepeněžní splátky započtením oproti příplatku mimo základní kapitál ve výši 1 000 tis. Kč a přeplatkem z minulých let ve výši 6 tis. Kč.

Reklasifikace ve výše uvedené tabulce představuje přeřazení úvěrů mezi stranami vlivem změny organizační struktury.

5.4. Postoupené pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Postoupené pohledávky	459	410
<i>z toho pořizovací cena</i>	410	410
<i>z toho naběhlé příslušenství</i>	49	-
<i>z toho přecenění na reálnou hodnotu</i>	-	-
Celkem	459	410

Ke konci sledovaného období Fond eviduje jednu postoupenou pohledávku v pořizovací ceně ve výši 410 tis. Kč (2024: 410 tis. Kč) a naběhlé příslušenství k pohledávce ve výši 49 tis. Kč.

V průběhu minulého období Fond nabyl postoupené pohledávky ve výši 25 245 tis. Kč, kdy kupní cena nebyla ke konci minulého období uhrazena a byla vykázána v rámci položky „Obchodní závazky a jiné závazky“.

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním operacím s postoupenými pohledávkami:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Přírůstky – peněžní	Přírůstky – nepeněžní	Naběhlý úrok	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Odúčtování	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Postoupené pohledávky	410	-	9 595	49	-	-	-9 595	-	459
CELKEM	410	-	9 595	49	-	-	-9 595	-	459

Nepeněžní přírůstky jsou ve sledovaném období tvořeny nakoupenými pohledávkami, kdy kupní cena ve výši 2 150 tis. Kč nebyla do konce sledovaného období uhrazena a kupní cena ve výši 7 445 tis. Kč byla zápočtem s pohledávkou na vrácení příplatku mimo základní kapitál a pohledávkou z titulu výplaty dividendy. Nepeněžní splátky jsou tvořeny zápočtem proti přeplatku z prodeje nemovitostí z minulého období ve výši 2 150 tis. Kč a čerpáním úvěru ve výši 7 445 tis. Kč.

5.5. Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

31. 12. 2025		Investice v tis. Kč				
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AG Svitavy s.r.o.	04723970	ČR	100 %	1 450	7 800	6 350
AGROKREDIT a.s.	28191544	ČR	100 %	65 000	4 400	-60 600
CCIF LTA s.r.o.	60199989	ČR	100 %	21 468	38 700	17 232
CORE CAPITAL II s.r.o.	06789790	ČR	100 %	3 711	4 350	639
CORE CAPITAL III s.r.o.	06789846	ČR	100 %	49 139	63 900	14 761
CORE CAPITAL IV s.r.o.	10834061	ČR	100 %	23 500	15 500	-8 000
CORE CAPITAL ONE s.r.o.	06421423	ČR	100 %	14 000	14 500	500
CORE CAPITAL V s.r.o.	05765633	ČR	100 %	80	-	-80
Galerie CV I a.s.	07650451	ČR	100 %	23 807	49 200	25 393

ZDD pozemková a.s.	06244742	ČR	100 %	20 601	32 700	12 099
ZDD s.r.o.	28259807	ČR	100 %	18 600	19 073	473
ZAGRO s.r.o.	05283779	ČR	100 %	-	-	-
Celkem				241 356	250 123	8 767

31. 12. 2024				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Požizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
AG Svitavy s.r.o.	04723970	ČR	100 %	1 450	7 400	5 950
AGROCORE a.s.	04033779	ČR	100 %	278 140	500 000	221 860
AGROKREDIT a.s.	28191544	ČR	100 %	65 000	9 900	-55 100
CCIF Řečkovice s.r.o.	06701418	ČR	100 %	4 155	7 840	3 685
CCIF LTA s.r.o.	60199989	ČR	100 %	20 468	39 400	18 932
CORE CAPITAL II s.r.o.	06789790	ČR	100 %	3 711	6 120	2 409
CORE CAPITAL III s.r.o.	06789846	ČR	100 %	49 139	65 100	15 961
CORE CAPITAL IV s.r.o.	10834061	ČR	100 %	23 500	26 200	2 700
CORE CAPITAL ONE s.r.o.	06421423	ČR	100 %	14 000	2 000	-12 000
CORE CAPITAL V s.r.o.	05765633	ČR	100 %	80	770	690
Galerie CV I a.s.	07650451	ČR	100 %	23 807	46 500	22 693
ZDD pozemková a.s.	06244742	ČR	100 %	20 601	34 800	14 199
ZDD s.r.o.	28259807	ČR	100 %	18 600	23 600	5 000
Celkem				522 651	769 630	246 979

V rámci sledovaného období Fond realizoval divestici majetkové účasti AGROCORE a.s. ze které ve výsledku hospodaření vykazuje zisk z odúčtování ve výši 558 000 tis. Kč a majetkové účasti CCIF Řečkovice s.r.o. ze které vykazuje ztrátu z odúčtování 3 690 tis. Kč. Ve sledovaném období byla realizována nová akvizice 100 % majetkové účasti ZAGRO s.r.o.

V průběhu sledovaného období byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 000 tis. Kč, který byl uhrazen zápočtem na splátku úvěru. V průběhu minulého období byly poskytnuty příplatky v úhrnné výši 740 tis. Kč z toho 20 tis. Kč bylo poskytnuto v rámci peněžních operací a zápočty na splátky poskytnutých úvěrů ve výši 720 tis. Kč.

V průběhu sledovaného období byly Fondu vyplaceny dividendy ve výši 3 300 tis. Kč a vrácen příplatek mimo základní kapitál ve výši 4 145 tis. Kč, a to zápočtem na kupní cenu pohledávek v úhrnné výši 7 445 tis. Kč. V minulém účetním období Fond nevykazoval přijaté dividendy ani vrácení příplatků mimo základní kapitál.

Následující tabulka zobrazuje pohyb finančních investic s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Přirůstky – peněžní	Přirůstky – nepeněžní	Předpisy dividend	Změna reálné hodnoty	Úbytky – peněžní	Úbytky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
AG Svitavy s.r.o.	7 400	-	-	-	400	-	-	7 800
AGROCORE a.s	500 000	-	-	-	-	-	-500 000	-
AGROKREDIT a.s	9 900	-	-	-	-5 500	-	-	4 400
CCIF Řečkovice s.r.o.	7 840	-	-	3 300	-	-	-11 140	-
CCIF LTA s.r.o.	39 400	-	1 000	-	-1 700	-	-	38 700
CORE CAPITAL II s.r.o.	6 120	-	-	-	-1 770	-	-	4 350
CORE CAPITAL III s.r.o.	65 100	-	-	-	-1 200	-	-	63 900
CORE CAPITAL IV s.r.o.	26 200	-	-	-	-10 700	-	-	15 500
CORE CAPITAL ONE s.r.o.	2 000	-	-	-	12 500	-	-	14 500
CORE CAPITAL V s.r.o.	770	-	-	-	-770	-	-	-
Galerie CV I a.s.	46 500	-	-	-	2 700	-	-	49 200
ZDD pozemková a.s.	34 800	-	-	-	-2 100	-	-	32 700
ZDD s.r.o.	23 600	-	-	-	-4 527	-	-	19 073
ZAGRO s.r.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
CELKEM	769 630	-	1 000	3 300	-12 667	-	-511 140	250 123

5.6. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obchodní pohledávky	1 534	7 632
Pohledávky z prodeje	-	132
Poskytnuté zálohy	200	5 155
Jiné pohledávky	-	4
Dohadné účty aktivní	-	11
Náklady příštích období	-	29
Pohledávky z daně z příjmů	1 155	-
Pohledávky z úpisu cenných papírů	1 058 000	-
Celkem	1 060 889	12 963

Obchodní pohledávky za sledované i minulé období představují vystavené faktury za poskytnuté ručení se splatností do 1 roku.

Pohledávky z úpisu cenných papírů představují pohledávku z úpisu investičních akcií, která byla uhrazena výměnou za majetkovou účast AGROCORE a.s. v její reálné hodnotě k 31.12.2025, tj. 1 058 000 tis. Kč.

Pohledávky z prodeje v minulém účetním období ve výši 132 tis. Kč představují pohledávku z prodeje investic do nemovitostí a položka Jiné pohledávky představuje přeplatek na úrocích z přijatých úvěrů ve výši 4 tis. Kč.

Poskytnuté zálohy ve výši 200 tis. Kč (2024: 5 155 tis. Kč) zobrazují poskytnuté zálohy na odkupy investičních akcií, kdy ke konci sledovaného období byly podány žádosti o odkup, avšak nedošlo k jejich vypořádání.

5.7. Investice do nemovitostí

Fond vlastní pozemky, které pořídil v roce 2024 za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje. Pozemky jsou zejména zemědělského charakteru a jsou převážně ve Středočeském kraji.

v tis. Kč	Pozemky	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1.1.2024	0	0
Přirůstky nových investic	36 563	36 563
Vyřazení	35 131	35 131
Zisk z přecenění do výsledku hospodaření	618	618
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	2 050	2 050
Vyřazení	-31	-45
Zisk z přecenění do výsledku hospodaření	401	415
Reálná hodnota k 31.12.2025	2 420	2 420

V minulém účetním období Fond pořídil pozemky ve výši 36 563 tis. Kč, kdy část kupní ceny byla uhrazena zápočtem na splátku poskytnutého úvěru ve výši 4 413 tis. Kč a část kupní ceny ve výši 21 201 tis. Kč (2024: 32 150 tis. Kč) nebyla k datu účetní závěrky uhrazena a je vykázána v položce „Obchodní závazky a jiné závazky“.

Významná část těchto pozemků byla v průběhu minulého období prodána za kupní cenu ve výši 45 232 tis. Kč, kdy část kupní ceny ve výši 132 tis. Kč nebyla ke konci minulého účetního období uhrazena a byla vykázána v položce „Obchodní pohledávky a jiné pohledávky“.

5.8. Přijaté úvěry

Závazky z titulu přijatých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině. Po prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
splatné do 3 měsíců	1 298	10 830
splatné od 3 měsíců do 1 roku	190 128	180 144
splatné od 1 roku do 5 let	21 237	26 013
splatné nad 5 let	-	9 498
Celkem přijaté úvěry	212 663	226 485
<i>z toho jistina</i>	186 977	214 537
<i>z toho úroky</i>	25 092	13 923
<i>z toho přecenění na reálnou hodnotu</i>	594	-1 975
Celkem reálná hodnota	212 663	226 485

Fond ke konci sledovaného období eviduje přijaté bankovní úvěry ve výši 26 549 tis. Kč (2024: 42 990 tis. Kč) z toho tvoří jistinu 25 727 tis. Kč (2024: 44 288 tis. Kč) a přecenění ve výši 822 tis. Kč (2024: -1 298 tis. Kč). Přijaté nebankovní úvěry ve výši 186 114 tis. Kč (2024: 183 495 tis. Kč) jsou tvořeny jistinou ve výši 161 249 tis. Kč (2024: 170 249 tis. Kč), úroky ve výši 25 093 tis. Kč (2024: 13 923 tis. Kč) a přeceněním ve výši -228 tis. Kč (2024: -677 tis. Kč).

V průběhu minulého období byl realizován odpis mylně předepsaného úroku v minulých letech ve výši 23 tis. Kč.

Všechny přijaté úvěry jsou denominovány v tuzemské měně, tj. v CZK.

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpáním a splátkám poskytnutých úvěrů:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Změna reálné hodnoty	Odúčtování	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
Přijaté bankovní úvěry	42 990	-	-	2 897	-21 458	-	2 120	-	26 549
Přijaté úvěry od ostatních spřízněných stran	167 351	-	-	10 874	-	-	224	-	178 449
Přijaté úvěry od třetích stran	16 144	-	-	319	-9 023	-	225	-	7 665
CELKEM	226 485	-	-	14 090	-30 481	-	2 569	-	212 663

5.9. Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dodavatelé	735	688
Dohadné účty pasivní	173	162
Závazky z pořízení majetkových účastí	23 807	23 807
Závazky z pořízení postoupených pohledávek	5 250	28 345
Závazky z nákupu investic do nemovitostí	21 201	32 150
Jiné závazky	-	2 156
Celkem	51 166	87 308

Závazky z pořízení majetkových účastí představují závazek související z pořízení majetkové účasti Galerie CV I a.s. ve výši 23 807 tis. Kč.

Závazky z postoupených pohledávek představují závazek související s postoupením pohledávky za společností ZDD pozemková a.s. ve výši 2 150 tis. Kč a pohledávky za společností Galerie CV I a.s. ve výši 3 100 tis. Kč. Závazky z postoupených pohledávek v minulém účetním období představují závazek související s pořízením pohledávky za společností CORE CAPITAL V s.r.o. ve výši 25 245 tis. Kč a pohledávky za společností Galerie CV I a.s. ve výši 3 100 tis. Kč.

Závazky z nákupu investic do nemovitostí představují závazek související s nákupem nemovitostí na Fond ve výši 21 201 tis. Kč (2024: 32 150 tis. Kč).

Jiné závazky v minulém účetním období představují evidované přeplatky ve výši 6 tis. Kč a přeplatek na kupní ceně pozemku ve výši 2 150 tis. Kč. Přeplatek na kupní ceně pozemku byl započten proti nakoupené pohledávce.

5.10. Závazky z upsání investičních akcií

Závazky za akcionáři představují přijaté finanční prostředky investorů na základě smlouvy o úpisu investičních akcií. K vypořádání závazku dojde emisí akcií a zapsáním investora do seznamu akcionářů. Hodnota závazku je zvyšována/snižována o zisk nebo ztrátu, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií, avšak nedošlo k emisi investičních akcií.

Fond ke konci sledovaného období eviduje nevypořádané úpisy investičních akcií ve výši 9 000 tis. Kč (2024: 1 250 tis. Kč) a zisk/ztrátu na nevydané investiční akcie ve výši 1 512 tis. Kč (2024: 190 tis. Kč).

5.11. Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks kusových zakladatelských akcií ve formě na řad, tj. akcie na jméno, které dávají jejich vlastníkům zejména:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného 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, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, 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;
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Investiční akcie Fondu nejsou akceptovány k obchodování na regulovaném trhu. Všechny akcie vydané Fondem jsou považovány za odkupitelné investiční akcie.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a Statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;

- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

V průběhu roku končícího k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

ks		1-12/2025		
Třída akcie	1. leden	Vydané akcie	Odkoupené akcie	31. prosinec
Investiční akcie A	218 913 938	951 732	-6 284 038	213 581 632
Investiční akcie B	6 000 000	-	-	6 000 000
Investiční akcie C	0	6 000 000	-	6 000 000
Zakladatelské akcie	100 000	-	-	100 000
Celkem k 31. prosinci	225 013 938	6 951 732	-6 284 038	225 013 938

ks		1-12/2024		
Třída akcie	1. leden	Vydané akcie	Odkoupené akcie	31. prosinec
Investiční akcie A	214 904 770	4 572 996	-563 828	218 913 938
Investiční akcie B	6 000 000	-	-	6 000 000
Zakladatelské akcie	100 000	-	-	100 000
Celkem k 31. prosinci	221 004 770	4 572 996	-563 828	225 013 938

Níže uvedené tabulky shrnují hodnotu podílu na akcii pro jednotlivé kategorie akcií.

v Kč		
Třída	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie A	2,1835	1,8616
Investiční akcie B	109,8416	57,7000
Investiční akcie C	21,5877	N/A

6. Komentáře k Výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku

6.1. Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Změny z přecenění finančních nástrojů	-57 212	56 027
Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva	2 757	2 603
Poskytnuté úvěry	-44 720	-1 857
Majetkové účasti	-12 667	58 340
Přijaté úvěry	-2 569	-2 556
Ostatní finanční nástroje	-13	-503
Výnosy z dividend z toho:	3 300	-
Majetkové účasti	3 300	-
Výnosové úroky z toho:	19 158	27 196
Poskytnuté úvěry	19 109	27 196
Postoupené pohledávky	49	-
Nákladové úroky z toho:	-14 090	-18 125
Přijaté úvěry	-14 090	-18 125
Zisky/ztráty z odúčtování finančních nástrojů z toho:	556 910	23
Poskytnuté úvěry	554 310	-
Přijaté úvěry	2 600	23
Celkem	508 066	65 121

6.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí představují především výnosy z poskytnutého ručení ve výši 4 128 tis. Kč (2024: 6 439 tis. Kč).

6.3. Správní a provozní náklady

v tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Služby depozitáře	-653	-653
Odměna za obhospodařování a administraci	-2 677	-1 721
Náklady na poplatky a provize	-136	-229
Náklady na audit	-119	-73
Právní a notářské služby	-25	-1
Poradenské a konzultační služby	-556	-530
Zpracování znaleckých posudků	-751	-97
Ostatní správní náklady	-93	-142
Náklady na pojištění	-465	-466
Celkem	-5 475	-3 912

Ostatní správní náklady sledované období představují náklady na zpracování a údržbu webových stránek ve výši 20 tis. Kč (2024: 47 tis. Kč), náklady na úschovu cenných papírů ve výši 44 tis. Kč (2024: 73 tis. Kč) a náklady na účetní program ve výši 29 tis. Kč (2024: 22 tis. Kč).

6.4. Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií

Ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje ztrátu, nebo zisk, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

6.5. Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	1-12/2025	1-12/2024
Splatná daň (sazba 5 %)	-601	-1197
Splatná daň (sazba 5 %) minulého roku	105	-96
Odložená daň (sazba 5 %) vykázána ve Výkazu zisku a ztráty	-	-
Daňový náklad celkem	-496	-1293

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 601 tis. Kč. Za sledované období Fond zálohy na daň z příjmů uhradil ve výši 1 650 tis. Kč a eviduje přeplatek na dani z příjmů právnických osob ve výši 106 tis. Kč. Ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů za rok 2025 ve výši 1 155 tis. Kč (2024: závazek 135 tis. Kč).

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zisk (ztráta) před zdaněním	505 510	78 557
Přičitatelné položky	585 713	61 219
Odčitatelné položky	-1 079 207	-115 836
Základ daně před odečtem daňové ztráty	12 016	23 940
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	12 016	23 940
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	601	1 197
Daň celkem	-601	-1 197

Níže uvedená tabulka zobrazuje efektivní daňovou sazbu za rok 2025 a 2024:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zisk (ztráta) před zdaněním	505 510	78 557
Daň za sledované období	601	1 197
Daň celkem	0,12 %	1,52 %

Odložená daň

Fond ke konci sledovaného období nevykazuje odloženou daň.

7. Transakce se spřízněnými osobami

Osoby se považují za spřízněné, pokud jedna z osob má schopnost ovládat druhou osobu nebo vykonávat významný vliv na druhou osobu při provádění finančních nebo provozních rozhodnutí.

Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za rok 2025 činily 2 677 tis. Kč (2024: 1 721 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku.

Úvěry ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a související úrokový výnos

Poskytnuté úvěry ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období nevidoval úvěry ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem. Fond za sledované období realizoval pouze úvěry ovládaným osobám, tzv. dcerám.

Částka poskytnutých úvěrů dcerám k 31. prosinci 2025 dosahovala 152 839 tis. Kč (2024: 187 469 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto úvěrů v roce 2025 činil 17 406 tis. Kč (2024: 13 445 tis. Kč)

Akvizice majetkových účastí

V roce 2025 Fond realizoval příplatky mimo základní kapitál ve výši 1 000 tis. Kč (2024: 740 tis. Kč), realizoval výnos z dividend ve výši 3 300 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) a obdržel vratku příplatku mimo základní kapitál ve výši 4 145 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

8. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků a cenového rizika),
- kreditnímu 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 schovatele. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených schovatelem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá z pěti členů, přičemž čtyři členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnících 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 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. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 250 % investičního fondového kapitálu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt i s ohledem na skutečnost, zda je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

8.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	TRINITY BANK a.s.	235	0,02 %
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	57	0,00 %
Běžné účty		Celkem	292	0,02 %
Podílové listy	tržní riziko	MAGNA INVEST I. OPF	47 239	3,09 %
Podílové listy		Celkem	47 239	3,09 %
Obchodní podíly	tržní riziko	AG Svitavy s.r.o.	7 800	0,51 %
Obchodní podíly	tržní riziko	AGROKREDIT a.s.	4 400	0,29 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CCIF LTA s.r.o.	38 700	2,53 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CORE CAPITAL II s.r.o.	4 350	0,28 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CORE CAPITAL III s.r.o.	63 900	4,18 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CORE CAPITAL IV s.r.o.	15 500	1,01 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CORE CAPITAL ONE s.r.o.	14 500	0,95 %
Obchodní podíly	tržní riziko	CORE CAPITAL V s.r.o.	0	0,00 %
Obchodní podíly	tržní riziko	Galerie CV I a.s.	49 200	3,22 %
Obchodní podíly	tržní riziko	ZDD pozemková a.s.	32 700	2,14 %
Obchodní podíly	tržní riziko	ZDD s.r.o.	19 073	1,25 %
Obchodní podíly	tržní riziko	ZAGRO s.r.o.	0	0,00 %
Obchodní podíly		Celkem	250 123	16,36 %
Úvěry	kreditní, úrokové	AGROKREDIT, a.s.	6 593	0,43 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ZAGRO s.r.o.	11 708	0,77 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Farma Sádek s.r.o.	5 616	0,37 %

Úvěry	kreditní, úrokové	ORNIDES s.r.o.	0	0,00 %
Úvěry	kreditní, úrokové	CORE CAPITAL ONE s.r.o.	9 181	0,60 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ZD Sádek a.s.	3 489	0,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	RCBD s.r.o.	1 730	0,11 %
Úvěry	kreditní, úrokové	CCIF LTA s.r.o.	3 072	0,20 %
Úvěry	kreditní, úrokové	CORE CAPITAL V s.r.o.	23 219	1,52 %
Úvěry	kreditní, úrokové	AGV s.r.o.	1 723	0,11 %
Úvěry	kreditní, úrokové	CRAFTCORE s.r.o.	639	0,04 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Galerie CV I a.s.	99 114	6,48 %
Úvěry	kreditní, úrokové	CCIF Fintech s.r.o.	1 829	0,12 %
Úvěry		Celkem	167 913	10,98 %
Investice do nemovitostí	tržní	-	2 420	0,16 %
Postoupené pohledávky	kreditní	-	410	0,03 %
Obchodní pohledávky	kreditní	-	1 534	0,18 %
Ostatní pohledávky	kreditní	-	1 058 200	69,20 %
Náklady příštích období	-	-	0	0,00 %
Celkový součet			1 529 286	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 vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu. V kategorii ostatní pohledávky je zahrnuta pohledávka na vypořádání úpisu investičních akcií v investičním fondu AGROCORE SICAV, a.s. v hodnotě 1 058 000 tis. Kč, která bude v následujícím období plně transformována do majetkové účasti na tomto investičním fondu. Tato pohledávka tak kreditní riziko nezahrnuje.

8.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

8.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk a ztráta	Dopad do položky Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	1 308 123 * 15 %	196 218	15,64 %
riziko ceny nemovitostí	2 420 * 15 %	363	0,03 %
riziko ceny cenných papírů	47 239 * 15 %	7 086	0,56 %
úrokové riziko úvěrů	167 913 * 1 %	1 679	0,13 %

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku a hodnotu vlastního kapitálu.

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

položka zahrnuje také splacenou ale nevypořádanou investici do investičního fondu AGROCORE SICAV, a.s. v hodnotě 1 058 000 tis. Kč

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

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

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

8.2.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Přijaté nebankovní úvěry	186 114	-	-	186 114
Přijaté bankovní úvěry	-	26 549	-	26 549
Obchodní závazky a jiné závazky	61 677	-	-	61 677
Čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií	1 254 946	-	-	1 254 946
Celkem k 31. 12.	1 502 737	26 549	-	1 529 286

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

8.2.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Fondu.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	132 347	410	292	1 735	134 784
Po splatnosti		-	-	-	-
Přesmlouvané	-	-	-	-	-
Ztrátové	35 566	-	-	-	35 566
Celkem k 31.12.	167 913	410	288	1 735	170 350

Jak ztrátové jsou vykázány pohledávky, u kterých bylo v rámci ocenění přistoupeno ke korekci hodnoty z důvodů zvýšeného kreditního rizika.

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u banky, která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak nízké.

8.2.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

8.2.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo

klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	292	-	292
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	47 239	-	47 239
Poskytnuté půjčky	167 913	-	167 913
Postoupené pohledávky	410	-	410
Majetkové účasti	250 123	-	250 123
Obchodní pohledávky	1 439	95	1 534
Investice do nemovitostí	2 420	-	2 420
Ostatní pohledávky	1 058 200	-	1 055 355
Celkem k 31.12.	1 528 036	95	1 529 286

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	V EUR	Celkem
Přijaté nebankovní úvěry	186 114	-	186 114
Přijaté bankovní úvěry	26 549	-	26 549
Obchodní závazky a jiné závazky	61 677	-	61 677
Čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií	1 254 946	-	1 254 946
Celkem k 31.12.	1 529 286	-	1 529 286

Přímá expozice Fondu na měnové riziko není významná. Nad rámec výše uvedeného však hodnota některých aktiv vykázaných v CZK je ovlivněna vývojem měnového kurzu EUR/CZK, protože hodnota některých složek majetku může být přímo denominována nebo odvozena z EUR.

8.2.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

8.2.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoké)

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

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

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

8.2.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

8.2.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

8.2.13. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

8.2.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

8.2.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

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

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

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

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

8.2.19. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

8.2.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

8.2.22. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;

Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;

Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;

Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;

Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;

Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;

Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;

Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;

Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;

Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

9. Reálná hodnota

Finanční aktiva ani závazky Fondu v reálné hodnotě nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se jejich reálná hodnota určuje pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze, zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaného vlastního kapitálu, pohledávek a jiných dluhových nástrojů, které nebyly v průběhu finančního roku obchodovány na aktivním trhu. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Fond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou metody a postupy zvolené pro ocenění konkrétního aktiva vč. relevantních vstupů vždy popsány v samostatném interním stanovisku Administrátora Fondu vyhotovené v souladu s jeho interní oceňovací metodikou.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	47 239	418 446	465 685
<i>Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva</i>	-	47 239	-	47 239
<i>Poskytnuté úvěry</i>	-	-	167 864	167 864
<i>Postoupené pohledávky</i>	-	-	459	459
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	250 123	250 123
Investice do nemovitostí	-	-	2 420	2 420
Aktiva	-	47 239	420 866	468 105
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	212 663	212 663
<i>Přijaté nebankovní úvěry</i>	-	-	186 114	186 114
<i>Přijaté bankovní úvěry</i>	-	-	26 549	26 549
Závazky	-	-	212 663	212 663

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2024.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	44 482	1 009 582	1 054 064
<i>Podílové listy klasifikované jako dluhová finanční aktiva</i>	-	44 482	-	44 482
<i>Poskytnuté úvěry</i>	-	-	239 542	239 542
<i>Postoupené pohledávky</i>	-	-	410	410
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	769 630	769 630
Investice do nemovitostí	-	-	2 050	2 050
Aktiva	-	44 482	1 011 632	1 056 114
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	226 485	226 485
<i>Přijaté nebankovní úvěry</i>	-	-	183 495	183 495
<i>Přijaté bankovní úvěry</i>	-	-	42 990	42 990
Závazky	-	-	226 485	226 485

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Fondu a pohledávky z poskytnutých úvěrů a podřízených úvěrů. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tyto cenné papíry k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem nebo interním oceněním administrátorem Fondu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech a statutu Fondu.

Následující tabulka zobrazuje rekonziliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3.

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Poskytnuté úvěry	239 542	-44 720	55 575	19 109	-	-	-101 642	-	167 864
Postoupené pohledávky	410	-	9 595	49	-	-	-9 595	-	459
Majetkové účasti	769 630	-12 667	4 300	-	-503 695	-	-7 445	-	250 123
Investice do nemovitostí	2 050	401	-	-	-31	-	-	-	2 420
Celkem aktiva	1 011 632	-56 986	69 470	19 158	-503 726	-	-118 682	-	420 866
Závazky									
Přijaté nebankovní úvěry	183 495	449	-	11 193	-	-	-9 023	-	186 114
Přijaté bankovní úvěry	42 990	2 120	-	2 897	-	-	-21 458	-	26 549
Celkem závazky	226 485	2 569	-	14 090	-	-	-30 481	-	212 663

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Poskytnuté úvěry	296 742	-1 857	70 480	27 196	-	-	-153 019	-	239 542
Postoupené pohledávky	-	-	25 245	-	-	-	-24 835	-	410
Majetkové účasti	710 550	58 340	740	-	-	-	-	-	769 630
Investice do nemovitostí	-	618	36 563	-	-35 131	-	-	-	2 050
Celkem aktiva	1 007 292	57 101	133 028	27 196	-35 131	-	-177 854	-	1 011 632
Závazky									
Přijaté nebankovní úvěry	249 994	201	9 000	14 580	-	-	-90 280	-	183 495
Přijaté bankovní úvěry	47 727	2 355	-	3 545	-	-	-10 637	-	42 990
Celkem závazky	297 721	2 556	9 000	18 125	-	-	-100 917	-	226 485

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby.

Během roku 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2025 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty.

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	167 864	DCF Model, Analýza scénářů	Pribor, IRS CZK, ARAD ČNB, Finanční výkazy, externí znalecké posudky
Majetkové účasti	250 123	DCF Model, Substanční metoda	Finanční výkazy, detailní soupis majetku, tržní data
Postoupené pohledávky	410	DCF Model, Analýza scénářů	Pribor, IRS CZK
Investice do nemovitostí	2 420	Porovnávací metoda	Kupní ceny, realitní data, znalecké posudky
Závazky			
Přijaté nebankovní úvěry	186 114	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Přijaté bankovní úvěry	26 549	DCF Model	Pribor, IRS CZK

Pohledávky za dceřinými společnostmi jsou oceněny na bázi konsolidované expozice dle zrcadlového pravidla ocenění pohledávky z pohledu Fondu a závazku ve znaleckém posudku. Pohledávky a závazky vůči nebankovním subjektům, které jsou z pohledu Fondu třetí stranou jsou oceněny výnosovým způsobem (DCF Model). Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako základ tržní obvyklé sazby je využit PRIBOR/EURIBOR, obvyklé sazby poskytovaných úvěrů podnikatelům (ARAD ČNB) a IRS CZK/IRS EUR. Kreditní riziko dlužníka je zpravidla odvozeno jako Z-Spread k datu uzavření nebo významné změny smlouvy s dlužníkem.

Majetkové účasti jsou oceněny pomocí substanční metody na principu reprodukčních cen nebo metodou odvozenou od modelu DCF.

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Obhospodařovatel není v žádných soudních sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění a není si ani vědom jiných událostí, které by vedly ke vzniku a evidenci podmíněných aktiv či závazků a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu. Situace na Blízkém východě může parametricky ovlivnit hospodaření společností zejména prostřednictvím zvýšených nákladů. Žádná ze společností však v této geografické lokalitě nevyvíjí přímé aktivity.

12. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena 30. dubna 2026 a tímto dnem i určena k vydání.

Sestaveno dne: 30.04.2026



.....
Ing. Petr Kromíchal
zmocněný zástupce člena představenstva
MAGNA investiční společnost a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(§ 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná:

Ovládaná osoba:	CORE CAPITAL SICAV, a.s.
IČO	049 95 589
Sídlo	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Zápis v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 21512

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností MAGNA IS ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající:

Osoba ovládající:	Ing. Petr Kromíchal
Narozen	28.08.1983
Bytem	Osík č.p. 291, 569 67 Osík
Způsob ovládnání	Přímo prostřednictvím podílu 33 % na základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající:	Ing. David Ječmík
Narozen	22.04.1966
Bytem	Závěrka 398/3, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob ovládnání	Přímo prostřednictvím podílu 17 % na základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající:	Ing. Iveta Ječmík Skuherská
Narozen	15. 2. 1964
Bytem	Metylovice č.p. 262, okr. Frýdek – Místek
Způsob ovládnání	Přímo prostřednictvím podílu 33 % na základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Narozen	18.03.1983
Bytem	Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín
Způsob ovládnání	Nepřímo prostřednictvím podílu 17 % na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou (ovládání prostřednictvím hlasovacích práv):

Osoba	AGROCORE s. r. o.
IČO:	55381995
Sídlo:	50 Majcichov 919 22
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	AGROCORE SICAV, a.s.
IČO:	24106020
Sídlo:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	AGROKREDIT a.s.
IČO:	281 91 544
Sídlo:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	CCIF FinTech s.r.o.
IČO:	214 97 061
Sídlo:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	13,6% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 26,4% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 26,4% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal a 33,6% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřeje Pierana

Osoba	CCIF LTA s.r.o.
IČO:	601 99 989
Sídlo:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	CORE CAPITAL V s.r.o.
IČO:	057 65 633
Sídlo:	č.p. 291, 569 67 Osík
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	CORE CAPITAL ONE s.r.o.
IČO:	064 21 423
Sídlo:	Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	FARMA JATOV, spol. s r.o.
IČO:	31387608
Sídlo:	Horný Jatov 877, Trnovec nad Váhom 925 71
Způsob propojení:	83,33 % ovládáno skrze 14,16% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 27,49% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 27,49% nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal a 14,16% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřeje Pierana
Osoba	FARMA MAJCICHOV, a.s.
IČO:	36228095
Sídlo:	50 Majcichov 919 22
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	Farma Sádek s.r.o.
IČO:	038 79 798
Sídlo:	č.p. 152, 261 01 Lhota u Příbramě
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	Galerie CV I a.s.
IČO:	7650451
Sídlo:	Nad Závěrkou 2434/7, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	RCBD s.r.o.
IČO:	070 93 080
Sídlo:	č.p. 152, 261 01 Lhota u Příbramě
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Osoba	ZAGRO s.r.o.
IČO:	052 83 779
Sídlo:	č.p. 152, 261 01 Lhota u Příbramě
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	ZD Sádek a.s.
IČO:	077 72 955
Sídlo:	č.p. 152, 261 01 Lhota u Příbramě
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	ZDD pozemková a.s.
IČO:	062 44 742
Sídlo:	Na Náměstí 487, 277 16 Všetaty
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Osoba	ZDD s.r.o.
IČO:	Na Náměstí 487, 277 16 Všetaty
Sídlo:	282 59 807
Způsob propojení:	17 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. David Ječmík, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Iveta Ječmík Skuherská, 33 % nepřímý podíl ovládající osoby Ing. Petr Kromíchal, 17% nepřímý podíl ovládající osoby Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

2. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
FARMA JATOV, spol. s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 6312291451	22.12.2025	Úrok	Úvěr
AGROCORE s.r.o.	Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o úvěru č. 6312291452	22.12.2025	Úrok	Úvěr
CCIF FinTech s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru č. 2502121451	12.02.2025	Úvěr	Úrok
AGROKREDIT a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	11.12.2025	Pohledávka	Pohledávka

AGROCORE SICAV, a.s.	Smlouva o převodu a úpisu – akcií	31.12.2025	Majetková účast	Majetková účast
FARMA MAJCICHOV, a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	17.04.2025	Ručení	Peněžní prostředky
CCIF LTA s.r.o.	Smlouva o dobrovolném příplatku mimo základní kapitál	30.06.2025	Peněžní prostředky	n/a
CCIF LTA s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	30.06.2025	Pohledávka	Pohledávka
ZDD Pozemková a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	01.07.2025	Peněžní prostředky	Pohledávka
FARMA MAJCICHOV, a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	05.11.2025	Ručení	Peněžní prostředky

3. Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
AGROKREDIT a.s.	Dodatek k rámcové smlouvě o úvěru	28.04.2020	Úvěr	Úrok
AGROKREDIT a.s.	Dodatek k rámcové smlouvě o úvěru	14.05.2020	Úvěr	Úrok
CCIF LTA s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru	04.06.2020	Úvěr	Úrok
AGROKREDIT a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	03.05.2021	Ručení	Peněžní prostředky
AGROCORE a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	02.07.2021	Ručení	Peněžní prostředky
Galerie CV I a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	15.12.2022	Úvěr	Úrok
ZD Sádek a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	21.3.2022	Ručení	Peněžní prostředky
ZD Sádek a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	5.12.2022	Ručení	Peněžní prostředky
Iveta Ječmík Skuherská	Kupní smlouva o převodu listinných cenných papírů – akcií	2.8.2023	Peněžní prostředky	Kmenové akcie
AGROCORE a.s.	Dohoda o ručení včetně prohlášení ručitele	30.3.2023	Ručení	n/a
CORE CAPITAL III s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	4.1.2023	Pohledávka	Pohledávka
FARMA MAJCICHOV, a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	1.8.2023	Zajištění	Peněžní prostředky
ZAGRO s.r.o.	Dodatek k Rámcové smlouvě o úvěru	6.12.2023	Úvěr	Úrok
ZD Sádek a.s.	Dohoda o poskytnutí ručení	25.5.2023	Ručení	Peněžní prostředky
ZDD pozemková a.s.	Kupní smlouva	13.3.2024	Peněžní prostředky	Nemovitosti
SLOVAKIET INVEST a.s.	Dohoda o ručení	15.4.2024	Ručení	Peněžní prostředky
CORE CAPITAL V s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	30.12.2024	Úvěr	Úrok
ZDD pozemková a.s.	Kupní smlouva	13.3.2024	Peněžní prostředky	Nemovitosti

SLOVAKIET INVEST a.s.	Dohoda o ručení	15.4.2024	Ručení	Peněžní prostředky
AGROKREDIT a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	30.12.2024	Peněžní prostředky	Pohledávky
CORE CAPITAL V s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	30.12.2024	Úvěr	Úrok

4. Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)


Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 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.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Petr Kromíchal
 Funkce: zmocněný zástupce člena představenstva společnosti
 MAGNA investiční společnost a.s.
 Dne: 31.03.2026

Podpis: 

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Splacené investiční akcie AGROCORE SICAV a.s.	1 058 000	1 058 000
Majetková účast CCIF LTA s.r.o.	20 468	38 700
Majetková účast CORE CAPITAL III s.r.o.	49 139	63 900
Majetková účast CORE CAPITAL IV s.r.o.	23 500	15 500
Majetková účast CORE CAPITAL ONE s.r.o.	14 000	14 500
Majetková účast Galerie CV I a.s.	23 807	49 200
Majetková účast ZDD pozemková a.s.	20 601	32 700
Majetková účast ZDD s.r.o.	18 600	19 073
Poskytnutý úvěr CORE CAPITAL V s.r.o.	64 853	23 629
Poskytnutý úvěr Galerie CV I a.s.	89 457	99 114
Podílové listy	29 500	47 239