

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2023

Výroční zpráva
Realitní fond KB

VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. předkládá investorské veřejnosti výroční zprávu fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. za rok 2023 (sestaveno k datu 31. 12. 2023). Výroční zpráva obsahuje všechny povinné údaje stanovené vyhláškou č. 244/2013 Sb. a §234 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU FONDŮ V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále „Amundi CR“ nebo „Společnost“) obhospodařovala k 31. 12. 2023 celkem 36 investičních fondů. U všech těchto fondů působila Amundi CR jako hlavní manažer a správce majetku.

Standardní fondy

- Amundi CR Dluhopisový PLUS, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 3 - Flexibilní, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Speciální fondy

- Amundi CR Krátkodobý, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Dluhopisový, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Balancovaný - konzervativní, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Akciový - Střední a východní Evropa, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 1 - Úroková, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 2 - Konzervativní, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 4 - Tematická, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 5D - Dividendová, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Conservative Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Balanced Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR - Sporokonto, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR - obligační fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR All-Star Selection, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR IM Dluhopisový, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR IM Akciový, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR ETF Equity Selection, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Balancovaný, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Krátkodobých úrokových sazeb, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Krátkodobých úrokových sazeb PLUS, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Fondy kvalifikovaných investorů:

- Protos, uzavřený investiční fond, a.s.
- Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity 4, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity 5, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Bond Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Equity Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Short Term Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR - Premium fond 2, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR Privátní fond úrokových výnosů, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

INFORMACE O DEPOZITÁŘI FONDU

Depozitářem uzavřeného podílového fondu obhospodařovaného Společností byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

INFORMACE O OSOBĚ, KTERÁ BYLA DEPOZITÁŘEM POVĚŘENA ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

Custodianem uzavřeného podílového fondu obhospodařovaného Společností byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE „OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ“ TZV. SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS (SFT) A „SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ“ POŽADOVANÉ DLE ČL. 13 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365

V běžném účetním období nedošlo k žádným operacím typu SFT a swapů veškerých výnosů.

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

Dne 19.7.2023 schválilo představenstvo společnosti Amundi Czech Republic, investiční společnosti, a.s. aktualizaci statutu uzavřeného fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále RF KB).
Změny statutu RF KB byly provedeny zejména v souvislosti s rozhodnutím představenstva Společnosti dle § 2 odst. 4 statutu RF KB ze dne 12.7.2023, kterým představenstvo rozhodlo o prodloužení doby trvání uzavřeného fondu RF KB o 1 rok.

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

Žádné výše uvedené soudní ani rozhodčí spory nebyly v rozhodném období vedeny.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY OPRÁVNĚNÉ POSKYTNOUT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÁ VYKONÁVALA ČINNOSTI HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ, V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TYTO ČINNOSTI VYKONÁVÁ

V rozhodném období žádná osoba nevykonávala činnosti hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kvalifikovaných investorů.

ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH, KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU ZA ROZHODNÉ OBDOBÍ, VČETNĚ ÚDAJŮ O PROTISTRANÁCH OBCHODŮ, DRUHU A VÝŠI PŘIJATÉHO ZAJIŠTĚNÍ, VÝNOSECH A NÁKLADĚCH SPOJENÝCH S POUŽITÍM TĚCHTO TECHNIK

Společnost provádí výpočet celkové expozice závazkovou metodou a metodou hrubé hodnoty aktiv v souladu s Nařízením komise (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU. Metoda hrubé hodnoty aktiv zachycuje celkovou expozici Fondu vůči riziku, zatímco závazková metoda zohledňuje čisté pozice za používané zajišťovací a nettingové techniky. Použijí se rovněž pravidla stanovená v § 44 odst. 1 Nařízení vlády.

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

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

tis. Kč	2023	2022
Náklady na zaměstnance	46 087	38 564
Mzdy a odměny zaměstnanců	38 337	30 524
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	1 728	7 782
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	3 657	4 005
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	22 617	15 695
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	2 584	3 042
Sociální a zdravotní pojištění	7 750	8 040

Amundi Czech Republic Asset Management, a.s.

tis. Kč	2023	2022
Náklady na zaměstnance	200 761	133 083
Mzdy a odměny zaměstnanců	167 511	101 735
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	19 475	17 539
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	4 923	6 885
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	90 804	61 064
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	19 059	16 247
Sociální a zdravotní pojištění	33 250	31 348

KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY PRO HODNOCENÍ RIZIK

Principy, metody a techniky řízení rizik využívané společností AMUNDI CR, a.s. při správě portfolií fondů jsou implementovány v souladu s obecně závaznými předpisy a se základními principy a procesy strategie řízení rizik definovanými mateřskou společností AMUNDI. Strategie řízení rizik a z toho vycházející metody a kvantitativní omezení jsou budovány na dvou základních pilířích:

1. Silné metodické a procesní zázemí poskytované mateřskou společností AMUNDI včetně robustních evidenčních a analytických nástrojů.
2. Individuální přístup při nastavení strategie řízení rizik, který zohledňuje všechna specifika a dílčí požadavky rizikového profilu každého jednotlivého portfolia (fondu).

S ohledem na pozici skupiny AMUNDI v odvětví v rámci Evropské unie a celosvětově jsou útvary řízení rizik připraveny jak odborně a metodicky, tak technicky analyzovat, monitorovat a rozhodovat v investování do široké škály produktů, jež finanční trhy dnes nabízejí. Implementace metodik a postupů je prováděna jednotně v rámci celé skupiny AMUNDI, avšak vždy se zohledněním individuálních a národních specifik. V rámci integrace informačních systémů AMUNDI CR využívá nástroje vyvíjené a implementované v rámci celé skupiny, jež umožňují efektivní a včasné sledování, omezování a cílování rizik podstupovaných v investičním procesu. Systém zahrnuje veškerá rizika spojená nejenom s investičním procesem, ale i ostatními procesy spojenými s činností Společnosti jako správce portfolií zejména pak riziko:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| a) tržní (úrokové, akciové, měnové), | e) koncentrace, |
| b) kreditní (emitenta, protistrany), | f) reputační, |
| c) likvidity, | g) operační, |
| d) protistrany, | h) bezpečnosti IT. |

Součástí systému je také monitoring limitů a omezení daných zákonem, prospekty fondů nebo uzavřenými správcovskými smlouvami.

Základní rámec systému řízení rizik je jednotný pro všechny typy portfolií (viz níže), nicméně jednotlivé metody, jejich použití a přístup k řízení rizik jsou adaptovány v závislosti na specifikaci portfolia, strategii fondu, použitém investičním stylu a využívaných investičních nástrojích. Přizpůsobení investičního procesu je v kompetenci lokálního risk managementu a je prováděno zejména nastavením limitů a omezení, jež reflektují investiční záměr portfolia i ostatní rizika akceptovatelná při správě portfolia.

Základní rámec systému řízení rizik Společnosti je tvořen dvěma složkami:

a) stanovením **rizikového profilu portfolia**, což představuje

- soubor omezení, limitů, vazeb, pravidel a podmínek zohledňujících specifikaci ze smlouvy o obhospodařování portfolia,
- schválený rizikový proces pro obhospodařované portfolio,
- rozhodnutí představenstva a investičního výboru,
- omezení stanovená risk committee nebo risk managementem.

Rizikový profil portfolia je detailně specifikován zejména v tzv. mikroprocesu, jež vytváří celkový rámec investování, jež je navržen risk manažerem v souladu s požadavkem zadavatele a je odsouhlasen investičním výborem nebo jiným k tomu pověřeným orgánem. Mikroproces zahrnuje i metody a kvantitativní omezení, jež budou aplikována při správě portfolia,

b) **monitorováním, vyhodnocováním a reportováním rizik**, jež reflektuje nejenom obecnou úroveň podstupovaných rizik, ale zajišťuje naplňování rizikového profilu portfolia a dodržováním interních procesů ve Společnosti (operační rizika, rizika bezpečnosti IT, dodržování odborné péče, ...).

Obsahem mikroprocesu schváleného pro jednotlivé portfolio mohou být:

1. druhy a typy instrumentů povolených pro investování,
2. srovnávací základna pro měření výkonnosti portfolio, tzv. benchmark,
3. regiony a země povolené k investování,
4. akceptované měny a omezení pro měnová rizika,
5. limity pro jednotlivé kredity, jednotlivé protistrany,
6. limity minimální likvidity aktiv,
7. míra úrokového rizika,
8. další omezení a limity (např. limity na rizikové ukazatele typu VaR, TE)

Použité přístupy a metody pro řízení jednotlivých rizik:

1. **Tržní rizika** – riziko změny hodnoty portfolio nebo jeho části z důvodu změny tržních veličin (měnový kurz, úroková sazba, ...). Pro měření velikosti tržního rizika portfolio jsou používány standardní metody, jako jsou velikost otevřené pozice, různé typy tržních indikátorů (durace, volatility), hodnota v riziku (VaR) nebo porovnání s benchmarkem (TE). Řízení tržních rizik může být prováděno stanovením limitů pro jednotlivá aktiva, skupinu nebo typ aktiv nebo cílováním vybraných indikátorů charakterizujících určitou rizikost portfolio (VaR, TE, durace). Tyto skutečnosti jsou specifikovány v mikroprocesu schváleném pro portfolio.
2. Pro sledování a ověřování kvantitativních omezení plynoucích ze zákonů a statutů fondů a ze smlouvy v případě mandátu je využíván zejména jednotný systém Armoni. Ověřování ostatních omezení je zpravidla prováděno zpracováním vstupů v systému Excel.
3. **Sledování rizikivosti celkové pozice** je prováděno výpočtem hodnot VaR a implementována je i metoda stanovení celkové pozice závazkovou metodou.

Hlavní nástroje a metody řízení jednotlivých tržních rizik specifikuje následující tabulka:

Riziko	Metoda měření	Řízení rizika
	vážená durace	cílování absolutní durace, převážení/podvážení proti duraci benchmarku
úrokové	členění portfolio dle splatnosti aktiv	stanovení limitů pro jednotlivé splatnosti, převážení/podvážení pozice proti benchmarku, limit pro maximální převážení/ podvážení
	hodnota v riziku (úrokový VaR)	stanovení limitní hodnoty
akciové	členění portfolio aktiv, skupiny aktiv	stanovení limitů, převážení/podvážení pozice proti benchmarku, limit pro maximální převážení/ podvážení
	hodnota v riziku (akciový VaR)	stanovení limitní hodnoty
	tracking error (TE)	stanovení limitní hodnoty
měnové	velikost expozice	stanovení limitní hodnoty, stanovení minimální úrovně zajištění
	hodnota v riziku (měnový VaR)	stanovení limitní hodnoty

4. **Kreditní rizika** – riziko poklesu hodnoty portfolio z důvodu neschopnosti protistrany nebo emitenta pevně úročených instrumentů (dále jen emitent) splnit své závazky.

Základní pravidla pro řízení kreditního rizika

- a) každá nová protistrana musí splňovat podmínky mikroprocesu nebo musí být schválena oddělením risk managementu před první transakcí (v případě fondu peněžního trhu je vyžadován souhlas AMUNDI credit risk department, resp. AMUNDI Risk committee)
- b) risk management nebo IC mohou stanovit další omezení v souladu se strategií nebo záměrem investice, resp. speciální režim sledování, zpravidla vymezením limitů v závislosti na uděleném mezinárodním ratingu
- c) pro každého emitenta může být stanoven typ, resp. výčet portfolio, pro která je schválen, resp. maximální podíl na duraci emitenta, či ratingové skupiny

Sledování některých kreditních limitů, jež plynou ze zákona nebo statutu je prováděno systémem Armoni, pro ostatní je využit Excel.

5. **Riziko likvidity** – riziko schopnosti správce portfolia krýt peněžními prostředky závazky v potřebné výši a v požadovaném čase za tržních podmínek dle požadavku smlouvy nebo zákonných limitů.

Měření likvidity:

akcie – základem hodnocení likvidity akciového titulu je klouzavý tříměsíční průměr zobchodovaných objemů na referenčním trhu, limity jsou pak stanoveny jako počty dnů vyžadované pro zlikvidnění expozice při denním prodeji až 30 % průměrného zobchodovaného objemu

dluhopisy – při posouzení likvidity emise se zohledňuje velikost emise, počet kotací aktivními obchodníky, šířka spreadu kotací. V souladu s metodikou AMUNDI lze omezení stanovit jako minimální velikost emise, maximální hodnotu nákladů na likvidaci pozice nebo jiným způsobem.

Vyhodnocení je prováděno v nástroji Media Plus Alto.

6. **Riziko protistrany** – v závislosti na instrumentu a typu transakce je prováděn výběr vhodné protistrany. Obecně platí, že protistrany obchodů prováděných na fondy jsou pouze finanční instituce s investičním ratingem. Výběr protistran je pravidelně vyhodnocován. Druh a výše zajištění odpovídá standardním zvyklostem trhu a je poskytováno či požadováno dle smluvních podmínek specifikovaných pro využívané protistrany.

7. **Riziko koncentrace** – riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči protistranám nebo skupinám protistran, kde pravděpodobnost selhání je ovlivněna společným faktorem.

8. **Operační rizika** – riziko vzniku ztráty v důsledku nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systému. Jednotlivé procesy a činnosti ve Společnosti jsou zpracovány v pracovních postupech a správnost a úplnost jejich provádění je kontrolována v rámci tříúrovňového systému permanentních kontrol, který zajišťuje pravidelné a systematické prověřování a dokumentování správnosti provádění. V kontrole a sledování účinnosti procesů hrají významnou roli oddělení compliance a vnitřního auditu. Některé periodické kontroly jsou prováděny na úrovni celé skupiny AMUNDI.

Částečně jsou využity interní monitorovací systémy AMUNDI (Olimpia, Easy tool).

9. **Bezpečnost IT** – Společnost zavádí systém pravidel pro užívání a sdílení informací v rámci jednotného informačního systému, pravidla pro přístupy, pravidla autorizace přístupů, pravidla sdílení dat, jakož i další procesy, jejichž cílem je zajistit bezpečnost shromažďovaných dat.

S ohledem na požadavky jednotlivých strategií je zvláštní pozornost věnována měření a řízení měnových rizik (zejména u portfolií, jež vyžadují zajišťování měnového rizika na základě státu nebo smlouvy). Metodika měnového zajišťování aktiv byla odsouhlasena depozitářem a její naplňování je monitorováno interními systémy. Kontrola je prováděna zpracováním v Excelu.

Zajišťování některých rizik je prováděno zejména těmito nástroji:

pro měnové riziko – Cross Currency Swap (CCS) nebo měnový forward – měnový hedging je zpravidla prováděn formou makrohedgingu celé měnové expozice.

pro úrokové riziko – Interest Rate Swap – zpravidla formou asset swapu zajišťujícího cash flow konkrétního instrumentu.

Efektivita využití těchto nástrojů v zajištění cizoměnných nebo úrokových aktiv je pravidelně monitorována, i přesto, že využívané nástroje jsou s ohledem na zajišťované instrumenty a zajišťované riziko efektivní ze své podstaty. Úroveň měnového rizika je vyhodnocována denně jednak porovnáním absolutní úrovně zajištění s nastaveným limitem, jednak stanovením hodnoty měnového VaR pro fond a srovnáváním s limitem, pokud byl tento pro fond stanoven. Kreditní riziko protistran a emitentů je specifikováno interními procesy schválenými pro fond nebo stanovením specifického maximálního limitu pro celkovou expozici emitenta. Jiné rizikové ukazatele (volatilita, TE) jsou vyhodnocovány na pravidelných investičních poradách nebo slouží portfolio manažerům při zhodnocování a rozhodování o investičních záměrech.

Základními nástroji používanými v investičním procesu a risk managementu (kromě výše jmenovaných) jsou:

Media Plus Alto – monitoring a analýza portfolií,

Alto Investment Compliance – sledování a vyhodnocování limitů a omezení nastavených pro portfolio,

Alto Performance – měření výkonnosti portfolia, srovnání s benchmarkem,

CADCalc Market – měření tržních rizik (metoda VaR, stress test).

Celkově lze konstatovat, že Společnost využívá pro řízení rizik standardní metody obvyklé na trhu a má pro jednotlivé činnosti zpracovány pracovní postupy.

ENVIRONMENTÁLNÍ A SOCIÁLNÍ RIZIKA A RIZIKA V OBLASTI SPRÁVY A ŘÍZENÍ

Přístup Amundi k rizikům udržitelnosti se opírá o tři pilíře: cílenou politiku vyloučení, integraci skóre ESG do investičního procesu a správy majetkových účastí. Ve všech svých aktivních investičních strategiích Amundi uplatňuje politiku cíleného vyloučení společností (emitentů) jednajících v rozporu s Politikou odpovědného investování, například těch, které nerespektují mezinárodní úmluvy, mezinárodně uznávané rámce nebo národní předpisy.

Amundi vypracovala vlastní přístup pro hodnocení ESG. Hodnocení ESG, jak je provádí Amundi, si klade za cíl měřit výkonnost emitenta v oblasti ESG (ESG výkonnost), např. jeho schopnost předvídat a řídit rizika a příležitosti v oblasti udržitelnosti, s ohledem na okolnosti platné pro odvětví i na individuální okolnosti. Portfolio manažeři, kteří využívají ESG hodnocení od Amundi, berou při svých investičních rozhodnutích v úvahu Rizika vztahující se k udržitelnosti.

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

Během účetního roku tento Fond zohledňuje PAI 14 (principal adverse impact 14) na základě minimálního standardu Amundi a cílené politiky vyloučení souvisejících s kontroverzními zbraněmi. Výjimkou jsou emitenti, kteří se zabývají výrobou, prodejem, skladováním nebo poskytováním služeb pro protipěchotní miny a kazetové bomby, které jsou zakázány smlouvou z Ottawy a Osla, a emitenti, kteří se podílejí na výrobě, prodeji nebo skladování chemických, biologických zbraní a zbraní s ochuzeným uranem. Tato politika je v souladu se zásadami globální Politiky odpovědného investování Amundi.

Bližší informace o Politice odpovědného investování a procesu hodnocení ESG v Amundi naleznete ve statutu fondu.

**REALITNÍ FOND KB, UZAVŘENÝ
PODÍLOVÝ FOND, AMUNDI CZECH
REPUBLIC, INVESTIČNÍ SPOLEČNOST,
A.S.**

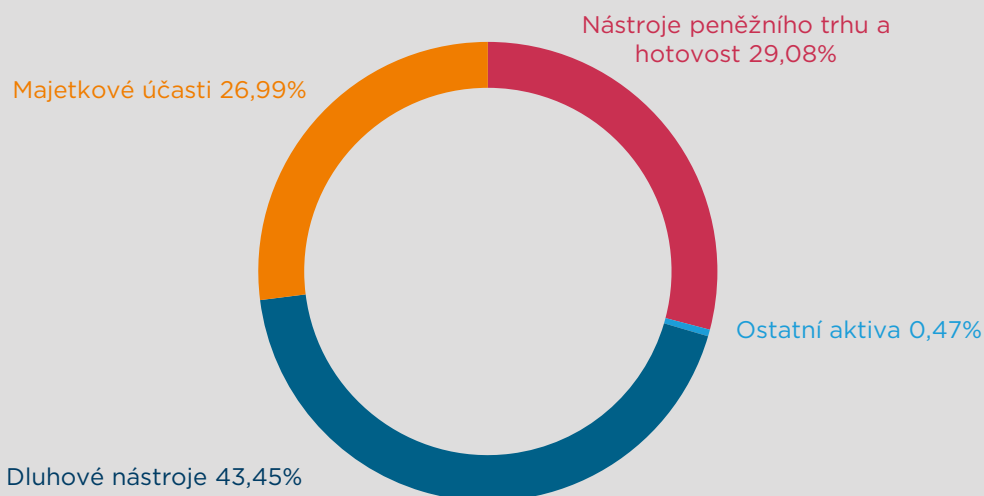
REALITNÍ FOND KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

ISIN	CZ0008474616
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (24 let zkušeností), Hubert Joachim (33 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování	0,72 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2023)	1 458 473 816

Vlastní kapitál fondu a vlastní kapitál připadající na jeden podílový list za poslední tři uplynulá období

	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 114 548 891	2 270 489 015	2 193 149 484
VK (hodnoty v Kč)	2 075 861 273	2 198 118 243	2 155 105 327
VK/PL	1,4233	1,4016	1,3264

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na jeden podílový list je dle platného statutu vyhlášována jednou ročně vždy k poslednímu dni v roce.

Údaje o skladbě a změnách majetku fondu:**Komentář k fondu, vývoji na trhu a výhled do budoucna**

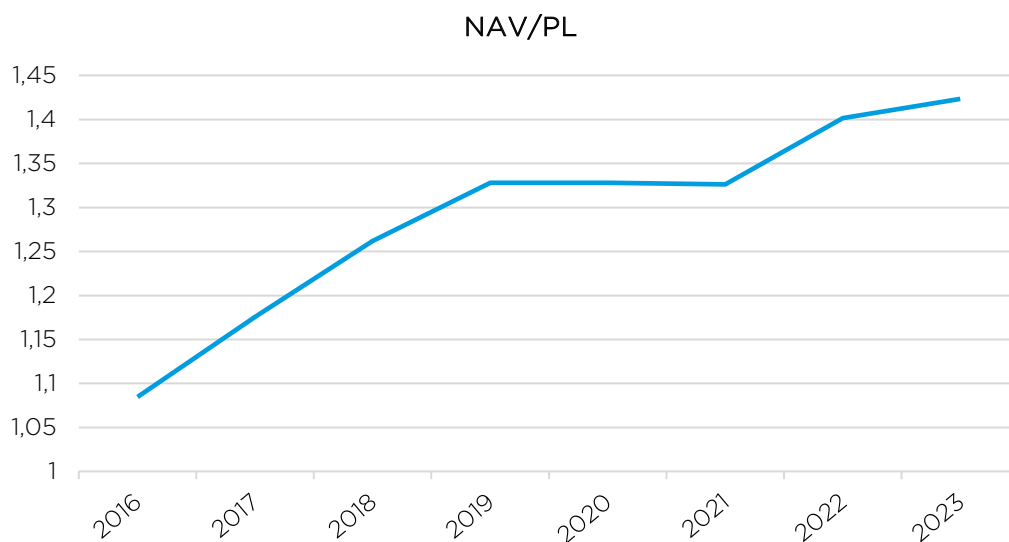
Realitní fond KB zhodnotil prostředky investorů v roce 2023 o 1,5 %. Od svého založení (květen 2015) fond vydělal investorům již celkem 42,3 %. Fondu se podařilo udržet pozitivní výkonnost navzdory obtížnému prostředí na trhu komerčních nemovitostí. Aktivita na trhu výrazně poklesla v důsledku vysokých úrokových sazeb. V porovnání s předchozími roky bylo na trhu realizováno jen zlomek transakcí. Strana nabídky raději vyčkávala, než aby prodej realizovala za horších podmínek. Na podzim 2023 jsme realizovali prodej první nemovitosti z portfolia. Jednalo se o kancelářskou budovu City Point na pražském Pankráci. Navzdory velmi složité situaci na trhu se nám podařilo najít protistranu, která splnila naše prodejní požadavky. Realizovaná prodejní cena nemovitosti představuje přibližně 30% nárůst oproti pořizovací ceně z roku 2015 a přibližně 16% nárůst oproti ocenění ke konci roku 2022. K nárůstu hodnoty přispěl především aktivní přístup při správě nemovitosti, mimo jiné jsme dokázali pružně reagovat na změny ve skladbě nájemníků úpravou pronajímaných prostor. Kupujícím byla společnost WorkLounge, provozovatel coworkingových prostor a servisovaných kanceláří. Prostředky získané z prodeje budovy City Point vyplatil fond investorům v průběhu března 2024. V portfoliu fondu ke konci roku 2023 zůstávaly dvě nemovitosti – kancelářská budova The Square, která se nachází vedle stanice metra Budějovická (Praha 4), a dům s komerčními prostory na prestižní adrese Pařížská 3. Ocenění u obou budov se v meziročním srovnání snížilo kvůli tržním podmínkám a poklesu cen nemovitostí na trhu. Hodnota Pařížské 3 byla snížena na základě znaleckého posudku o 8,3 %, v případě Square pokleslo ocenění o 1,7 %. Obe nemovitosti jsme dokázali udržet plně obsazené. Na Pařížské 3 je nájemní smlouva platná až do konce roku 2034, v případě The Square je průměrná délka nájemních smluv 3 roky. V průběhu prvního pololetí 2024 budou umístěny obě budovy na trh. Vyřízení prodeje předpokládáme ve druhé polovině roku v závislosti na zájmu kupujících. Následně by měly být prostředky z prodeje distribuovány investorům a fond bude ukončen.

Identifikace majetku v Kč, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (k 31. 12. 2023)

Název cenného papíru	Podíl z celkových aktiv (%)	Tržní cena	Cena pořízení
TV KB CZK	24,72%	522 629 750	520 000 000
Půjčka NS Pařížská 5,0/2025	22,36%	472 852 867	470 000 000
Půjčka NS O9 5,0/2025	21,09%	445 960 331	499 962 500
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9,s.r.o.	19,19%	405 731 493	213 676 100
Nemovitostní společnost Pařížská,s.r.o.	7,80%	165 026 649	264 058 687
Účty v bankách	4,37%	92 350 169	92 350 169

Cena pořízení pohledávek v cizích měnách je přepočtena pomocí historického kurzu.

Vývoj hodnoty podílového listu



Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

www.amundi.cz



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

**pro podílníky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond,
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 2.1. přílohy v této účetní závěrce, v němž je popsáno, že datum trvání Fondu je stanoveno na 17. září 2024 a k tomuto datu Fond pravděpodobně vstoupí do likvidace. Vzhledem k výše uvedenému nebyla tato účetní závěrka za rok 2023 sestavena na principu nepřetržitého trvání Fondu.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace

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 statutární orgán společnosti Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 24. dubna 2024

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Rozvaha
k 31.12.2023
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2023	31.12.2022
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	621 480	281 351
a)	splatné na požádání		92 350	95 587
b)	ostatní pohledávky		529 130	185 764
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	918 813	1 052 220
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	570 758	875 036
b)	v ostatních subjektech		570 758	875 036
11.	Ostatní aktiva	7.	3 498	61 882
	Aktiva celkem		2 114 549	2 270 489
	PASIVA			
1.	Závazky vůči bankám a družst. záložnám	8.	3 500	44 000
4.	Ostatní pasiva	9.	31 225	20 069
	Výnosy a výdaje příštích období	10.	3 963	8 301
	Cizí zdroje celkem		38 688	72 370
9.	Emisní ážio	11.	-127 016	-82 928
12.	Kapitálové fondy	11.	1 458 474	1 568 254
13.	Oceňovací rozdíly	13.	83 420	321 869
	z přepočtu účastí		83 420	321 869
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		565 730	272 134
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	12.	95 253	118 790
	Vlastní kapitál celkem	14.	2 075 861	2 198 119
	Pasiva celkem		2 114 549	2 270 489

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Podrozvahové položky

k 31.12.2023

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2023	31.12.2022
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21.	856 511	1 312 541
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	26.	2 075 861	2 198 119
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21.	864 881	1 239 396

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31.12.2023
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2023	2022
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15.	79 907	80 990
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	15.	2 668	1 191
5.	Náklady na poplatky a provize	16.	8 606	87
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17.	54 926	61 937
9.	Správní náklady	18.	15 759	16 292
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		107 800	125 357
23.	Daň z příjmů	20.	12 547	6 567
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		95 253	118 790

**Realitní fond KB, uzavřený podílový fond,
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2023

1. POPIS FONDU

1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Společnost“) se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny AMUNDI ASSET MANAGEMENT (sídlem 90 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

Od 1. listopadu 2017 došlo v souladu s č.j.: 2017/146379/CNB/570 ČNB a změnou názvu „Investiční kapitálová společnost, a.s.“, na „Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.“ ke změně názvu investičního fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.“.

Fond je vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu určitou, a to na 9 let. Doba trvání uzavřeného podílového fondu může být na základě rozhodnutí Společnosti prodloužena o jeden rok; po uplynutí 10 let se Fond může změnit na otevřený podílový fond. Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti byla doba trvání fondu prodloužena o jeden rok.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), který je platný a účinný od 19. 8. 2013. Ve smyslu Zákona je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování). Počet vydávaných podílových listů není omezen. Společnost si však vyhrazuje právo vydávání podílových listů dočasně pozastavit nejdéle na 3 měsíce v souladu se Zákonem. Podílové listy Fondu jsou nabízeny pouze v České republice.

Fond je spravován Společností, která je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond se zaměřuje na investice na trhu nemovitostí, a to prostřednictvím získání podílu (obvykle v rozsahu umožňujícím jejich ovládnutí) ve společnostech, v jejichž majetku se nemovitost nachází (dále jen Realitní společnost). Statut Fondu dále obsahuje informace o investičních cílech a strategiích.

Limity Fondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Fondu.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Komerční banka, a.s.

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

Fond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem Společnost.

1.2. Statut Fondu, odměna za obhospodařování a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky Fondu a Společností. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

- úplaty za obhospodařování majetku Fondu, která činí maximálně 0,9 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností čtvrtletně z majetku Fondu. Konkrétní výše úplaty je předem vyhlášována v Ceníku,
- jednorázového poplatku ve výši 1,0 % z hodnoty jednotlivé nabývané nemovitosti do majetku Realitní společnosti a jednorázového poplatku ve výši 0,5 % při prodeji podílu v Realitní společnosti. Tato část odměny je splatná jednorázově při koupi či prodeji nemovitostí (podílu v Realitní společnosti),
- podílu ze zhodnocení fondového kapitálu.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je splatná čtvrtletně.

Výše úplaty depozitáři je stanovena z celkové hodnoty Fondového kapitálu před výkonnostní odměnou a činí nejvýše 0,02 %. Odměna je v souladu se Statutem stanovována vždy za uplynulé kalendářní čtvrtletí. Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

k 31. 12. 2023	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Julien Faucher
	Místopředseda	Roman Pospíšil
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Cinzia Tagliabue
	Člen	Cécile Falcon
	Člen	Gabriele Pietro Tavazzani

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

Ke dni 27. 1. 2023 vzniká členství Juliána Fauchera, ke dni 16. 2. 2023 se stává předsedou představenstva.

Ke dni 15. 3. 2023 vzniká členství členky dozorčí rady Cécile Falcon.

Ke dni 31. 12. 2023 zaniká členství člena dozorčí rady Michela Pelosoffa.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

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

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

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

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

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

Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Vzhledem k tomu, že datum trvání Fondu je stanoveno na 17. září 2024 a k tomuto datu Fond pravděpodobně vstoupí do likvidace, není tato účetní závěrka sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání Fondu. Použité účetní politiky a z nich vyplývající způsob oceňování nicméně nevyžadovaly úpravu ocenění nebo klasifikace konečných zůstatků, které by mohly z této skutečnosti vyplývat.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

2.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popřípadě o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

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

2.4. Finanční aktiva a finanční závazky

(a) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům, apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

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

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

(b) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, pohledávek za nebankovními subjekty, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu ročního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

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

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

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

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

Účetní jednotka usoudila, že vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“) není relevantní, vzhledem k aplikaci obchodního modelu „řízení na základě reálné hodnoty“.

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

(c) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum pokud:

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

Při odúčtování finančního aktiva se rozdíl mezi:

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

Od 1. 1. 2022 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

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

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak

účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(d) Ocenění v reálné hodnotě

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

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

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

(e) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Finanční závazky

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

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

2.5. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy *Pohledávky za bankami a družstevními záložnami* a *Pohledávky za nebankovními subjekty* zahrnují úvěry a půjčky povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy*.

2.6. Úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy* a *Náklady na úroky a podobné náklady* ve výkazu zisku a ztráty.

2.7. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Účasti s rozhodujícím vlivem

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení jsou účasti v Realitní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Při stanovení reálné hodnoty majetkové účasti v Realitní společnosti se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

Majetkové účasti v Realitních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy *Účasti s rozhodujícím vlivem*.

Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě. Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce *Oceňovací rozdíly z přecenění účastí* ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

2.8. Daň z příjmů

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023, resp. 2022 pro podílové fondy 5 %.

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody, a daňově neuznatelných výnosových účtů určených pro ocenění poskytnutých úvěrů. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

2.9. Finanční deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Fond v rámci své činnosti vstupuje do kontraktů s finančními deriváty. Mezi finanční deriváty užívané Fondem patří měnové swapy a měnové forwardy. Fond používá finanční deriváty k ekonomickému zajištění měnového rizika, kterému je vystaven v důsledku operací na finančních trzích a s ohledem na složení jeho portfolia.

Finanční deriváty jsou prvotně zachyceny v rozvaze v ceně pořízení a následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Nominální hodnoty finančních derivátů jsou zachyceny v podrozvaze. Reálná hodnota je získána

na základě kótovaných tržních cen a modelů diskontovaných peněžních toků. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány jako aktiva v položce *Ostatní aktiva* v případě kladné reálné hodnoty a jako pasiva v položce *Ostatní pasiva* v případě záporné reálné hodnoty.

V podrozdě se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách *Pohledávky z pevných termínových operací, Závazky z pevných termínových operací*.

Deriváty držené pro účely řízení rizik

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

2.10. Vlastní kapitál Fondu

Vydané podílové listy Fondu představují nástroje, které ukládají povinnost dodat poměrný podíl čistých aktiv pouze při likvidaci. Tyto nástroje splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16C a 16D. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána ročně jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů k danému dni.

Emisní ážio

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

Kapitálové fondy

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílových listů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

2.11. Náklady na poplatky a provize

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

2.12. Regulatorní požadavky

Investiční společnosti a jimi obhospodařované podílové fondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky – sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – Komerční banka, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem (ZISIF) na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu s tímto Zákonem a statutem Fondu.

2.13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ

(a) Opravy chyb minulých účetních období

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

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

(b) Změna účetních postupů a jejich dopad

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod ani nebyly provedené žádné opravy významných chyb.

Společnost v letech 2023 a 2022 neměnila žádné účetní politiky.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	92 350	95 587
Termínované vklady u bank	522 630	185 764
Poskytnutý kolaterál	6 500	0
Pohledávky za bankami celkem	621 480	281 351

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2023 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté úvěry	918 813	1 052 220
Pohledávky za nebankovními subjekty	918 813	1 052 220

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2023 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společností, které jsou ovládané Fondem. Všechny poskytnuté úvěry jsou splatné na požádání, nicméně reálná hodnota se počítá dle očekávané splatnosti.

Společnost - dlužník	Úroková sazba		31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	Měna		Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní City Point, s.r.o.	5 %	EUR	n/a	n/a	193 920	189 528
Nemovitostní společnost Olbrachova 9, s.r.o.	5 %	EUR	463 257	445 960	452 230	446 752
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	5 %	CZK	493 826	472 853	476 005	415 940
Celkem			957 083	918 813	1 122 155	1 052 220

Reálná a naběhlá hodnota pohledávek za nebankovními subjekty zahrnuje naběhlý úrok z těchto úvěrů. Všechny pohledávky jsou ve splatnosti.

Reálná hodnota pohledávek (Poskytnutých úvěrů) je stanovena interním oceněním. Podkladovou kreditní analýzu – stanovení tržní úrokové sazby pro každou nemovitostní společnost – připravila externí renomovaná konzultační a znalecká společnost dle Mezinárodních oceňovacích standardů (International Valuation Standards 2020).

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2023 podíly ve dvou Realitních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	15.6.2015	520	116 725	-28 815	88 430
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	220	82 805	-38 406	44 619

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. 12. 2023

Fond vlastnil k 31. 12. 2022 podíly ve třech Realitních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	200	121 638	7 650	129 488
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	15.6.2015	520	152 262	-9 651	143 131
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	220	130 141	-20 933	109 428

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. 12. 2022

Tržní hodnota účastí

k 31. 12. 2023

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	-	199 522	252 768	452 290
Přímé pořizovací náklady	-	14 154	11 291	25 445
Trvalé snížení hodnoty	-	0	0	0
Změna tržního ocenění	-	192 055	-99 032	93 023
Tržní hodnota k 31. 12. 2023	-	405 731	165 027	570 758

k 31. 12. 2022

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	54 200	199 522	252 768	506 490
Přímé pořizovací náklady	4 292	14 154	11 291	29 737
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	100 211	181 051	57 547	338 809
Tržní hodnota k 31. 12. 2022	158 703	394 727	321 606	875 036

Reálná hodnota nemovitostí, která slouží k ocenění majetkových účastí dle bodu 2.7., je stanovena externím nezávislým znalcem. Aktuální posudky k rozvahovému dni připravuje mezinárodní renomovaná konzultační a znalecká společnost iO Partners, která při přípravě ocenění postupuje dle obecně uznávaných mezinárodních standardů v oblasti oceňování, správy a rozvoje pozemků, nemovitostí, stavebnictví a infrastruktury (RICS, Red Book of Royal Institution of Chartered Surveyors).

Investice do společnosti Nemovitostní City Point, s.r.o. byla v průběhu roku 2023 ukončena prodejem 100 % podílu.

7. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kladná reálná hodnota derivátů	0	61 873
Ostatní pohledávky	3	9
PPO – Výnos RE	3 495	0
Ostatní aktiva celkem	3 498	61 882

Společnost k 31. 12. 2023, resp. k 31. 12. 2022 neevidovala pohledávky po lhůtě splatnosti.

Položka *PPO – Výnos RE* zahrnuje pohledávky související s prodejem investice do společnosti Nemovitostní City Point, s.r.o.

8. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Přijaté peněžní kolaterály	3 500	44 000
Závazky vůči bankám a družst. záložnám celkem	3 500	44 000

9. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Záporná reálná hodnota derivátů	10 577	105
Ostatní dodavatelé	3 333	0
Ostatní závazky	19	208
Daňové závazky – odložená daň	9 603	16 940
Daň z příjmu	7 693	2 816
Ostatní pasiva celkem	31 225	20 069

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poplatek za obhospodařování fondu	3 767	7 950
Poplatek depozitáři	86	225
Poplatek za audit	110	126
Výnosy a výdaje příštích období celkem	3 963	8 301

Položka *Výnosy a příjmy příštích období* zahrnuje především nevyfakturované náklady za správu Fondu, audit a služby depozitáře.

11. KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se skládá z 1 458 473 816 ks podílových listů (2022: 1 568 254 036 ks) jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného prodeje podílových listů Fondu je vlastní kapitál Fondu. Cena podílového listu se tedy stanovuje na základě ceny jednoho podílu, a to jako násobek jmenovité hodnoty podílového listu a ceny jednoho podílu. Rozdíl mezi nominální hodnotou podílového listu a tržní cenou je emisní ážio. Emisní ážio je vykazováno samostatně.

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2023 činila 1,4233 Kč (2022: 1,4016 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 624 798	-64 472	1 560 326
Vydané 2022	0	0	0
Odkoupené 2022	-56 544	-18 456	-75 000
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 568 254	-82 928	1 485 326
Vydané 2023	0	0	0
Odkoupené 2023	-109 780	-44 088	-153 868
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 458 474	-127 016	1 331 458

12. ZISK/ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A NEROZDĚLENÝ ZISK/NEUHRAZENÁ ZTRÁTA PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Zisk Fondu za rok 2023 ve výši 95 253 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

Zisk Fondu za rok 2022 ve výši 118 790 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	93 023	338 809
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	-9 603	-16 940
Celkem oceňovací rozdíly	83 420	321 869

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň.

tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	339 627	-16 981	322 646
Zvýšení	0	41	41
Snížení	-818	0	-818
Zůstatek k 31. 12. 2022	338 809	-16 940	321 869

tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	338 809	-16 940	321 869
Zvýšení	74 595	7 337	81 932
Snížení			
- vlivem prodeje účasti Nemovitostní City Point s.r.o.	-174 806	0	-174 806
- přecenění na reálnou hodnotu	-145 575	0	-145 575
Zůstatek k 31. 12. 2023	93 023	-9 603	83 420

Změna oceňovacích rozdílů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	2023	2022
Položky, které nebudou reklasifikovány do výkazu zisku a ztráty		
Změna v oceňovacích rozdílech – účasti s rozhodujícím vlivem		
- změna vlivem prodeje účasti Nemovitostní City Point s.r.o.	-174 806	0
- čistá změna v reálné hodnotě	-70 980	-818
Mezisoučet	-245 786	-818
Čistá změna v oceňovacích rozdílech	-245 786	-818

14. PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

2023 v tis. Kč	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly	Zisk/Ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1.	1 568 254	-82 928	321 869	390 924	2 198 119
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly (nezahrnuté do HV)	0	0	-63 643	0	-63 643
Čistý zisk/ztráta za účetní období (HV)	0	0	0	95 253	95 253
Čistý zisk/ztráta za účetní období (nezahrnutý do HV)	0	0	-174 806	174 806	0
Ostatní změny	-109 780	-44 088	0	0	-153 868
Zůstatek k 31. 12.	1 458 474	-127 016	83 420	660 983	2 075 861
2022 v tis. Kč	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly	Zisk/Ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1.	1 624 798	-64 473	322 646	272 134	2 155 105
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly (nezahrnuté do HV)	0	0	-777	0	-777
Čistý zisk/ztráta za účetní období (HV)	0	0	0	118 790	118 790
Ostatní změny	-56 544	-18 455	0	0	-74 999
Zůstatek k 31. 12.	1 568 254	-82 928	321 869	390 924	2 198 119

15. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2023	2022
Úroky z poskytnutých úvěrů	54 296	61 433
Úroky z běžných účtů	4 808	3 427
Úroky z termínovaných vkladů	12 682	5 717
Úroky z poskytnutého kolaterálu	3	18
Úroky z CCS	8 118	10 395
Výnosové úroky celkem	79 907	80 990
Úroky z přijatého kolaterálu	2 668	1 191
Nákladové úroky celkem	2 668	1 191
Čisté úrokové výnosy celkem	77 239	79 799

Úrokové výnosy i nákladové úroky jsou realizovány/vynaložené od subjektů či za subjekty, které jsou rezidenty České republiky.

16. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2023	2022
Poplatky spojené s prodejem Nemovitostní City Point s.r.o.	8 511	0
Správní a soudní poplatky	84	76
Bankovní poplatky	11	11
Náklady na poplatky a provize celkem	8 606	87

Náklady na poplatky a provize jsou vynaložené za služby od subjektů, které jsou rezidenty České republiky.

17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2023	2022
Zisk/ztráta z devizových operací	-3 812	-491
Zisk/ztráta z derivátových operací	11 024	89 209
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	47 714	-26 781
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	54 926	61 937

Zisk nebo ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) představuje především zisky a ztráty z přecenění těchto úvěrů na reálnou hodnotu a realizované zisky/ztráty z prodejů.

Zisk nebo ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání zahraničních pohledávek a závazků a zároveň i rozdíly vzniklé z přecenění majetku, s výjimkou poskytnutých úvěrů v zahraniční měně přečíslovaných na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z derivátových operací obsahuje zisky a ztráty při vypořádání pevných termínových operací s měnovými nástroji a zároveň i přecenění otevřených derivátů na reálnou hodnotu.

Zisky nebo ztráty z finančních operací pochází z obchodů se subjekty, které jsou rezidenty České republiky.

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2023	2022
Poplatek za obhospodařování fondu	15 066	15 501
Poplatek depozitáři	396	445
Poplatek auditorovi	236	290
Poplatek správní a ostatní	61	56
Správní náklady celkem	15 759	16 292

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

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí v souladu se statutem Fondu maximálně 0,9 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Komerční banka, a.s., platí Fond depozitáři poplatek ve výši maximálně 0,02 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

19. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÉ OBLASTI

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	79 907	80 990	0	0	0	0	79 907	80 990
Náklady na úroky a podobné náklady	2 668	1 191	0	0	0	0	2 668	1 191
Náklady na poplatky a provize	8 606	87	0	0	0	0	8 606	87
Zisk nebo ztráta z fin. operací	54 926	61 937	0	0	0	0	54 926	61 937
Správní náklady	15 759	16 292	0	0	0	0	15 759	16 292
Celkem	107 800	125 357	0	0	0	0	107 800	125 357

20. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2023	2022
Hospodářský výsledek před zdaněním	107 800	125 357
Realizovaný zisk z portfolia FVOCI	174 807	0
Odečitatelné položky	0	-2 033
Přičitatelné položky	-31 665	3 950
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	250 942	131 340
Daň (5 %) ze základu daně	12 547	6 567
Rozpuštění odložené daně	0	0
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	12 547	6 567

V roce 2023 dosáhl Fond daňového zisku ve výši 250 942 tis. Kč (2022: zisk 131 340 tis. Kč).

Odložená daň:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	9 603	16 940
Celková odložená daň	9 603	16 940

Odložený daňový závazek z přecenění aktiv na reálnou hodnotu je účtovaný do vlastního kapitálu Fondu. K 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

21. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2022
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
Cizoměnové úrokové swapy (CCS)	0	0	545 177	504 004
Měnové swapy	856 511	864 881	767 364	735 392
Měnové nástroje	856 511	864 881	1 312 541	1 239 396
Finanční deriváty celkem	856 511	864 881	1 312 541	1 239 396

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2022
	kladná	záporná	kladná	záporná
Cizoměnové úrokové swapy (CCS)	0	0	35 279	0
Měnové swapy	0	10 577	26 594	105
Měnové nástroje	0	10 577	61 873	105
Finanční deriváty celkem	0	10 577	61 873	105

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2023:

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Měnové swapy - Pohledávky	856 511	0	0	0	0	856 511
Měnové swapy - Závazky	864 881	0	0	0	0	864 881

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2022:

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Úrokové CCS - Pohledávky	0	545 177	0	0	0	545 177
Úrokové CCS - Závazky	0	504 004	0	0	0	504 004
Měnové swapy - Pohledávky	767 364	0	0	0	0	767 364
Měnové swapy - Závazky	735 392	0	0	0	0	735 392

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

22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnosti.

Pohledávky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté úvěry	918 813	1 052 220
Celkem	918 813	1 052 220

Jedná se o úvěry v reálné hodnotě poskytnuté Realitním společenstvem a pohledávky z titulu úroků z těchto úvěrů.

Účasti:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Účasti v Realitních společnostech	570 758	875 036
Celkem	570 758	875 036

Závazky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování	3 767	7 950
Ostatní poplatky a přefakturovatelné náklady	196	351
Celkem	3 963	8 301

Výnosy z úroků:

	2023	2022
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	54 296	61 433
Celkem	54 296	61 433

Správní náklady:

	2023	2022
Poplatek za obhospodařování fondu	15 066	15 501
Celkem	15 066	15 501

Jedná se o náklady Fondu, které jsou fakturovány Fondem Společností. Příjemcem poplatku za obhospodařování Fondu je Společnost.

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2023

Finanční aktiva	Povinně ve	Určené ve	FVOCI	Celkem
	FVTPL	FVTPL		
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	621 480	0	0	621 480
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	918 813	0	0	918 813
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	570 758	570 758
11. Ostatní aktiva	3 495	0	0	3 495
Finanční aktiva celkem	1 543 788	0	570 758	2 114 546

31. prosince 2023

Finanční závazky	Určené ve	K	Naběhlá	Celkem
	FVTPL	obchodování	hodnota	
1. Závazky vůči bankám a družst. záložnám	3 500	0	0	3 500
4. Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	10 577	0	0	10 577
Finanční závazky celkem	14 077	0	0	14 077

31. prosince 2022

Finanční aktiva	Povinně ve	Určené ve	FVOCI	Celkem
	FVTPL	FVTPL		
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	281 351	0	0	281 351
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 052 220	0	0	1 052 220
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	875 036	875 036
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	61 873	0	0	61 873
Finanční aktiva celkem	1 395 444	0	875 036	2 270 480

31. prosince 2022

Finanční závazky	Určené ve	K	Naběhlá	Celkem
	FVTPL	obchodování	hodnota	
1. Závazky vůči bankám a družst. záložnám	44 000	0	0	44 000
4. Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	105	0	0	105
Finanční závazky celkem	44 105	0	0	44 105

24. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

24.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena zejména následujícím rizikům plynoucích z investic:

- rizika realitních trhů;
- tržní rizika;
- riziko likvidity;
- operační riziko.

Základní rysy investiční politiky jsou zakotveny ve statutu Fondu a dále rozpracována v investiční strategii Fondu. Celkové investiční prostředí fondu je pak vymezeno v souboru vazeb a limitů, jež představují tzv. mikro-proces Fondu, jež je autorizován příslušnými orgány na úrovni Společnosti či skupiny Amundi a jež zohledňuje limity a omezení stanovené zákonem nebo statutem Fondu i individuálním cílem investiční strategie.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele zodpovídá za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Základní koncepce řízení rizik byla odsouhlasena představenstvem Společnosti a je pravidelně revidována tak, aby byla v souladu s regulatorními požadavky, principy implementovaný v rámci skupiny Amundi i standardy trhu. Představenstvo rovněž zřídilo Risk Committee (RC), jehož cílem je schvalovat zásady a metodiky řízení rizik, definovat rizikový profil Fondu (mikro-proces), provádět dohled nad jejich plněním a informovat představenstvo Společnosti o výsledcích kontrol.

Zásady a metody řízení rizik vymezují:

- způsoby identifikace a analýzy rizik, kterým je účetní jednotka vystavena,
- metody řízení, měření a omezování jednotlivých rizik,
- způsoby monitorování a dodržování nastavených limitů,
- používané nástroje a rozsah jejich využívání.

Rizikový profil Fondu (mikro-proces) slouží ke:

- specifikaci hlavních podstupovaných rizik,
- vymezení celkového akceptovaného rizika a způsobu jeho měření,
- vymezení investiční oblasti, typu aktiv i povolených instrumentů, jež může Fond nabývat,
- definování limitů a vazeb pro jednotlivá rizika.

S ohledem na schválenou strategii fondu a jeho rizikový profil jsou aplikovány přístupy, jež sledují agregované hodnoty rizik i hodnoty oddělené za jednotlivé typy rizik. Metodika vyhodnocování a kontroly je navržena oddělením risk managementu a zohledňuje požadavky stanovené legislativou i principy a procesy implementované na lokální úrovni nebo globálně používané celou skupinou AMUNDI. Vyhodnocování je prováděno periodicky příslušným útvarem odpovědným za kontrolu dodržování zákonných a interně stanovených investičních omezení a limitů. Kontrola zákonných omezení a vazeb je prováděna oddělením risk managementu Společnosti.

Fond podléhá souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou pozici a další rizika podstupovaná při investování fondu.

Vývoj jednotlivých pozic v portfoliu a ověřování limitů jsou prováděny systematicky. Zjištěná překročení jsou reportována v souladu s interními procedurami a napravována v rámci schváleného eskalačního procesu.

Nové investiční záměry jsou předem analyzovány z hlediska všech očekávaných rizik a jejich předpokládaného vlivu na celkové riziko Fondu.

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

24.2. Tržní rizika

S ohledem na rizikový profil je Fond vystavován i některým tržním rizikům. Níže jsou pak popsána i vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozičních, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Riziko úrokové sazby představuje riziko změny hodnoty finančního nástroje v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Záměrem vedení Společnosti je řídit riziko fluktuace reálné hodnoty aktiv Fondu způsobené změnou úrokových sazeb v závislosti na investičním profilu Fondu a očekávaném vývoji trhu.

Fond může ekonomicky zajišťovat riziko změny tržních úrokových sazeb pomocí úrokových swapů. Fond neaplikuje zajišťovací účetnictví.

Fond aktivně řídí úrokové riziko v souladu se svým rizikovým profilem a investiční strategií s cílem optimalizovat velikost úrokového rizika ve vazbě na dosahované zhodnocení Fondu.

Fond řídí úrokové riziko v souladu s celkovou strategií Fondu trhu i predikovanými peněžními toky Fondu. Zdrojem úrokového rizika jsou zejména expoziční v akcionářských úvěrech, jež Fond poskytl vlastněným realitním společnostem pro financování nákupu nemovitostí.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Fond vystaven riziku úrokové sazby a je založena buď na smluvní době splatnosti finančních nástrojů, nebo v případě, že se úroková míra těchto nástrojů mění před dobou splatnosti, na datu nového stanovení úrokové míry. Aktiva a závazky, které nemají smluvní splatnost, a tudíž jsou neúročené, jsou zahrnuty ve skupinách "Neúročeno".

31. 12. 2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	621 480	0	0	0	0	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	918 813	0	0	918 813
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	570 758	570 758
Jiná aktiva	3	3 495	0	0	0	3 498
Aktiva celkem	621 483	3 495	918 813	0	570 758	2 114 549
Závazky vůči bankám	3 500	0	0	0	0	3 500
Jiné závazky	17 892	7 693	0	0	9 603	35 188
Závazky celkem	21 392	7 693	0	0	9 603	38 688
Čisté úrokové riziko	600 091	-4 198	918 813	0	561 155	2 075 861

31. 12. 2022:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	281 351	0	0	0	0	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 052 220	0	0	1 052 220
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	875 036	875 036
Jiná aktiva	61 882	0	0	0	0	61 882
Aktiva celkem	343 233	0	1 052 220	0	875 036	2 270 489
Závazky vůči bankám	44 000	0	0	0	0	44 000
Jiné závazky	8 614	2 816	0	0	16 940	28 370
Závazky celkem	52 614	2 816	0	0	16 940	72 370
Čisté úrokové riziko	290 619	-2 816	1 052 220	0	858 096	2 198 119

Tabulka níže zobrazuje dopad na vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by korunová a eurová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní tržní parametry zůstanou nezměněné.

2023 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na vlastní kapitál	-10 823	11 078

2022 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na vlastní kapitál	-12 765	13 124

Změna hodnoty aktiv při změně diskontních sazeb v ekonomice je vyčíslením celkového dopadu změny úrokových sazeb o jeden procentní bod na reálnou hodnotu poskytnutých úvěrů.

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

S ohledem na strukturu aktiv a pasiv Fondu je potenciální měnové riziko podstupováno zejména na straně aktiv a to v důsledku skutečnosti, že nakupované instrumenty jsou denominovány i v cizích měnách. Na závazkové straně je měnové riziko tvořeno pouze v případě některých derivátových pozic. Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka řídí měnové riziko na bázi čisté otevřené měnové pozice, jež je součtem absolutních hodnot čistých otevřených pozic Fondu za každou jednotlivou měnu.

V závislosti na celkovém rizikovém profilu Fondu nebo cílových strategických alokacích nastavuje účetní jednotka limity (permanентní nebo dočasné) na celkovou čistou měnovou pozici nebo limity na čisté pozice v jednotlivých měnách.

Měnová rizika Fondu jsou každodenně vyhodnocována a celková otevřená pozice je řízena tak, aby byla v souladu s měnovou strategií Fondu zakotvenou ve schváleném mikroprocesu. Výsledné měnové riziko je srovnáváno se schváleným limitem pro maximální otevřenou pozici v cizích měnách.

Fond ekonomicky zajišťuje riziko cizoměnových investic do cenných papírů a nástrojů peněžního trhu pomocí měnových swapů a forwardů. Zajištění se realizuje pomocí zajišťovacích derivátů, které jsou uzavírány na období od 2 týdnů až do jednoho roku.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu po jednotlivých měnách. Nejdůležitějším nástrojem pro řízení měnového rizika je sledování limitů na jednotlivé měny.

31. 12. 2023:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	621 420	60	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	472 853	445 960	918 813
Účasti s rozhodujícím vlivem	570 758	0	570 758
Jiná aktiva	3 004	494	3 498
Aktiva celkem	1 668 035	446 514	2 114 549
Závazky vůči bankám	3 500	0	3 500
Jiné závazky	32 581	2 607	35 188
Závazky celkem	36 081	2 607	38 688
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 631 954	443 907	2 075 861
Podrozvahová aktiva	856 511	0	856 511
Podrozvahová pasiva	0	864 881	864 881
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 488 465	-420 974	2 067 491

31. 12. 2022:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	281 336	15	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	415 940	636 280	1 052 220
Účasti s rozhodujícím vlivem	875 036	0	875 036
Jiná aktiva	61 882	0	61 882
Aktiva celkem	1 634 194	636 295	2 270 489
Závazky vůči bankám	44 000	0	44 000
Jiné závazky	28 370	0	28 370
Závazky celkem	72 370	0	72 370
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 561 824	636 295	2 198 119
Podrozvahová aktiva	1 298 434	14 107	1 312 541
Podrozvahová pasiva	14 354	1 225 042	1 239 396
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 845 904	-574 640	2 271 264

Analýza citlivosti měnového rizika

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/znehodnocení kurzů cizích měn vůči Kč k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní měnovou strukturu rozvahy. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz zisku a ztráty a vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by Kč posílila/oslabila vůči EUR o 1 %.

2023		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na vlastní kapitál	132	-132
2022		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na vlastní kapitál	-535	535

Celkový dopad měnového rizika zohledňuje i vliv použitých zajišťovacích nástrojů.

(iii) Akciové riziko

S ohledem na strategii Fondu je riziko akciové nahrazeno rizikem realitních trhů, jež se zprostředkovaně pohybuje v hodnotě realitní společnosti.

K 31. prosinci 2023 Fond investoval celkem do 2 realitních společností (2022: 3 realitních společností), jejichž celkový podíl na vlastním kapitálu Fondu činil 27,50 % k 31. prosinci 2023 (resp. 39,81 % k 31. prosinci 2022).

Limity pro řízení tržního rizika

Veškeré limity jsou zahrnuty v rizikovém procesu Fondu a jsou definovány s ohledem na rizikový profil a strategii portfolia a jsou schvalovány Výborem pro řízení rizik (Risk Committee).

24.3. Kreditní riziko

Kreditní (úvěrové) riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud realitní společnost nesplní své smluvní závazky. Zdrojem kreditního rizika Fondu mohou být rovněž pozice v derivátech a reverzních repo transakcí, jež představují kromě jiného i riziko selhání protistrany. Obecné kreditní riziko pak Fond podstupuje rovněž při ukládání volných peněžních prostředků formou depozit u bankovních institucí (kreditní riziko banky).

Vzhledem ke skutečnosti, že hlavním zdrojem úvěrového rizika jsou akcionářské úvěry poskytované vlastněným realitním společností, je úvěrové riziko řízeno komplexně v rámci celkové struktury realitních investic, struktury aktiv a způsobu financování.

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může účetní jednotce vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky včas a v dohodnuté výši.

Ostatní aktiva - deriváty

V případě derivátových transakcí je kreditní riziko opět velmi nízké, neboť protistranami těchto transakcí jsou opět renomované bankovní instituce z České republiky i zahraničí pouze s investičním ratingem. Výběr protistrany pro tyto transakce je podmíněn tím, že protistrana je uvedena na seznamu protistran schválených globálním útvarem pro řízení rizik skupiny Amundi.

(i) Koncentrace úvěrového rizika***Koncentrace dle sektorů***

31. 12. 2023	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	621 480	0	0	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	918 813	0	918 813
Ostatní aktiva	0	3 495	0	3 495
Celkem	621 480	922 308	0	1 543 788

31. 12. 2022	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	281 351	0	0	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 052 220	0	1 052 220
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	61 873	0	0	61 873
Celkem	343 224	1 052 220	0	1 395 444

Koncentrace dle geografických oblastí

31. 12. 2023	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	621 480	0	0	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	918 813	0	0	918 813
Ostatní aktiva	3 495	0	0	3 495
Celkem	1 543 788	0	0	1 543 788

31. 12. 2022	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	281 351	0	0	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 052 220	0	0	1 052 220
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	61 873	0	0	61 873
Celkem	1 395 444	0	0	1 395 444

24.4. Riziko likvidity

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Vzhledem ke struktuře kapitálu a závazků Fondu a s ohledem na regulatorní požadavky jsou pro řízení likvidity Fondu klíčové dva prvky:

1. typ Fondu (otevřený vs. uzavřený) a z toho plynoucí požadavky na výplatu podílníků,
2. schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za tržní cenu k datu ukončení fondu s přiměřenými náklady.

Fond vykazuje na straně závazků zejména zdroje pocházející od podílníků Fondu, jež s ohledem na typ fondu (uzavřený) je třeba zlikvidnit k ukončení činnosti Fondu.

Investiční strategii Fondu je rozložit a řídit investice na realitním trhu tak, aby tyto investice mohly být realizovány na trhu k datu ukončení Fondu a ze získaných prostředků vyplaceni všichni podílníci.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělená dle zbytkové splatnosti. Zbytková splatnost představuje dobu od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti aktiva nebo pasiva. Položky, které nemají smluvní splatnost, jsou zahrnuty ve skupině „Nespecifikováno“.

31. 12.2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	621 480	0	0	0	0	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	918 813	0	0	918 813
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	570 758	570 758
Jiná aktiva	3	3 495	0	0	0	3 498
Aktiva celkem	621 483	3 495	918 813	0	570 758	2 114 549
Závazky vůči bankám	3 500	0	0	0	0	3 500
Jiné závazky	17 892	7 693	0	0	9 603	35 188
Závazky celkem	21 392	7 693	0	0	9 603	38 688
Čisté riziko likvidity	600 091	-4 198	918 813	0	561 155	2 075 861

31. 12. 2022:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	281 351	0	0	0	0	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 052 220	0	0	1 052 220
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	875 036	875 036
Jiná aktiva	61 882	0	0	0	0	61 882
Aktiva celkem	343 233	0	1 052 220	0	875 036	2 270 489
Závazky vůči bankám	44 000	0	0	0	0	44 000
Jiné závazky	8 614	2 816	0	0	16 940	28 370
Závazky celkem	52 614	2 816	0	0	16 940	72 370
Čisté riziko likvidity	290 619	-2 816	1 052 220	0	858 096	2 198 119

Riziko likvidity pro Fond není významné, neboť Fond je fondem uzavřeným a běžné finanční závazky jsou zcela saturovány pravidelnými úrokovými výnosy z poskytnutých akcionářských úvěrů.

Sloupec „Nespecifikovano“ pro řádek „Účasti s rozhodujícím vlivem“ představuje podíly v realitních společnostech.

Riziko likvidity je řízeno zejména s ohledem na investiční horizont Fondu a jeho očekávané ukončení. K tomuto datu jsou cílovány divestice tak, aby Fond měl prostředky na výplatu podílníků.

24.5. Operační riziko

Společnost implementovala systém řízení a sledování operačních rizik v jehož rámci byl definován třístupňový kontrolní mechanismus, jež zajišťuje pravidelné prověřování včasnosti a správnosti procesů a to:

- 1) na úrovni jednotlivých oddělení provádějících proces (kontroly 1. stupně),
- 2) kontrolními útvary Společnosti (risk management, compliance),
- 3) interním auditem Společnosti v rámci plánovaných kontrolních inspekci.

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

24.6. Environmentální a sociální rizika a rizika v oblasti správy a řízení

Přístup Amundi k rizikům udržitelnosti se opírá o tři pilíře: cílenou politiku vyloučení, integraci skóre ESG do investičního procesu a správy majetkových účastí. Ve všech svých aktivních investičních strategiích Amundi uplatňuje politiku cíleného vyloučení společností (emitentů) jednajících v rozporu s Politikou odpovědného investování, například těch, které nerespektují mezinárodní úmluvy, mezinárodně uznávané rámce nebo národní předpisy.

Amundi vypracovala vlastní přístup pro hodnocení ESG. Hodnocení ESG, jak je provádí Amundi, si klade za cíl měřit výkonnost emitenta v oblasti ESG (ESG výkonnost), např. jeho schopnost předvídat a řídit rizika a příležitosti v oblasti udržitelnosti, s ohledem na okolnosti platné pro odvětví i na individuální okolnosti. Portfolio manažeři, kteří využívají ESG hodnocení od Amundi, berou při svých investičních rozhodnutích v úvahu Rizika vztahující se k udržitelnosti.

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

Bližší informace o Politice odpovědného investování a procesu hodnocení ESG v Amundi jsou uvedeny ve statutu Fondu.

25. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

c) Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;

- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- měsíční kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím čtvrtletím.

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

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

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

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

tis. Kč	31. 12. 2023			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	621 480	0	621 480
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	918 813	918 813
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	570 758	570 758
Ostatní aktiva	0	0	3 495	3 495
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a družst. záložnám	0	3 500	0	3 500
Ostatní finanční závazky	0	10 577	0	10 577

tis. Kč	31. 12. 2022			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	281 351	0	281 351
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 052 220	1 052 220
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	875 036	875 036
Ostatní finanční aktiva	0	61 873	0	61 873
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a družst. záložnám	0	44 000	0	44 000
Ostatní finanční závazky	0	105	0	105

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

Účasti s podstatným vlivem a Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. Blíže viz sekce (iii) níže.

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

Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty – FX forwardy a CCS

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

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

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

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

Závazky vůči bankám a druž. záložnám

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

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

(iii) Citlivost reálné hodnoty na změny pozorovatelných a nepozorovatelných vstupů

Citlivostní analýza posuzuje vliv proměnných (příjem z pronájmu, diskontní faktor, exit yield) na hodnotu majetkových účastí Fondu v nemovitostních společnostech.

Jako nejvýznamnější faktory ovlivňující hodnotu nemovitostí jsou:

- a) změna tržních cen pronájmu
- b) změna celkové úrovně úrokových sazeb v ekonomice a s tím spojený očekávaný výnos investice

Pro celkovou analýzu citlivosti a očekávaný dopad do hodnoty investic ve fondu jsou definovány dva scénáře:

1. příznivý – růst tržních cen pronájmů o 5 %, pokles úrokových sazeb (exit yield) o 0,5 %
2. nepříznivý – pokles tržních cen pronájmů o 5 %, růst úrokových sazeb (exit yield) o 0,5 %

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna dvou základních parametrů na přiměřeně možné alternativní předpoklady (viz definované scénáře) by mohla vést k následujícím efektům na vlastní kapitál:

Celkový dopad do ocenění fondu v členění dle segmentů nemovitostního trhu (tis. Kč) k 31. 12. 2023

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře/mix (office/mixed use)	131 043	- 118 680
Obchod (retail)	125 600	- 106 500

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 4,5 % - 7,0 %
- o Nájem: 400 – 2 400 Kč/m²/měsíc

Celkový dopad do ocenění fondu v členění dle segmentů nemovitostního trhu (tis. Kč) k 31. 12. 2022

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře/mix (office/mixed use)	238 739	- 200 155
Obchod (retail)	200 000	- 160 000

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 4,0 % - 7,9 %
- o Nájem: 350 – 2 045 Kč/m²/měsíc

Celkový dopad do ocenění fondu z titulu změny reálné hodnoty poskytnutých úvěrů (z důvodu změny úrokových sazeb či změny trhem požadovaného kreditního diskontu) k 31. 12. 2023

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na vlastní kapitál (v tis. Kč)	11 078	- 10 823
(v %)	0,53 %	- 0,52 %

*příznivý dopad znamená celkový pokles diskontní sazby o 1 procentní bod, nepříznivý dopad znamená růst diskontní sazby o jeden procentní bod

Celkový dopad do ocenění fondu z titulu změny reálné hodnoty poskytnutých úvěrů (z důvodu změny úrokových sazeb či změny trhem požadovaného kreditního diskontu) k 31. 12. 2022

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na vlastní kapitál (v tis. Kč)	13 124	- 12 765
(v %)	0,60 %	- 0,58 %

*příznivý dopad znamená celkový pokles diskontní sazby o 1 procentní bod, nepříznivý dopad znamená růst diskontní sazby o jeden procentní bod

(iv) **Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3**

2023 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 31. 12.	1 052 220	875 036	1 927 256
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	121 110	0	121 110
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	-70 980	-70 980
Prodej účasti s rozhodujícím vlivem	0	233 298	233 298
Splacení jistiny úvěru	214 579	0	214 579
Splacené úroky	39 938	0	39 938
Zůstatek k 31. 12.	918 813	570 758	1 489 571

2022 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1. 1.	1 231 596	760 953	1 992 549
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	40 381	0	40 381
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	-817	-817
Vklad do vlastního kapitálu nemovit. společností formou zápočtu poskytnutých úvěrů a úroků	-114 900	114 900	0
Pohledávka z vkladu do vlastního kapitálu nemovit. spol. formou zápočtu úroků	9	0	9
Splacení jistiny úvěru	54 050	0	54 050
Splacené úroky	50 798	0	50 798
Zůstatek k 31. 12.	1 052 220	875 036	1 927 256

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry, včetně naběhlých úroků, poskytnuté Realitním společenstvem, které jsou ovládané Fondem.

Změna nere realizovaných zisků a ztrát zahrnutá v položce „Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty“ v tabulce výše související s nástroji drženy k rozvahovému dni byla ve výši 66 813 tis. Kč (2022: -17 647 tis. Kč). Tyto zisky a ztráty byly vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ v rámci výkazu zisku a ztráty.

26. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány reálné hodnoty pevných termínových operací a hodnoty předané k obhospodařování Společnosti.



27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

28. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ

Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti byl v průběhu března 2024 realizován mimořádný odkup podílových listů Fondu pro výplatu přebytečných peněžních prostředků.

Kromě výše uvedeného nebyly vedení Společnosti po datu sestavení účetní závěrky známy žádné další významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
		
	Roman Pospíšil	Vendulka Klučková
24.04.2024	Místopředseda představenstva	Člen představenstva