

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2022

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 2022 (sestaveno k datu 31. 12. 2022). 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. 2022 celkem 35 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 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.

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.
- 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

K žádným podstatným změnám ve Statutu investičního fondu nedošlo.

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	2022	2021
Náklady na zaměstnance	38 564	40 075
Mzdy a odměny zaměstnanců	30 524	31 570
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	7 782	6 361
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	4 005	5 411
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	15 695	12 830
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	3 042	6 968
Sociální a zdravotní pojištění	8 040	8 505

Amundi Czech Republic Asset Management, a.s.

tis. Kč	2022	2021
Náklady na zaměstnance	133 083	116 207
Mzdy a odměny zaměstnanců	101 735	89 478
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	17 539	11 486
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	6 885	7 832
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	61 064	57 722
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	16 247	12 438
Sociální a zdravotní pojištění	31 348	26 729

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 specifíků. 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 rizikosti 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.

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.

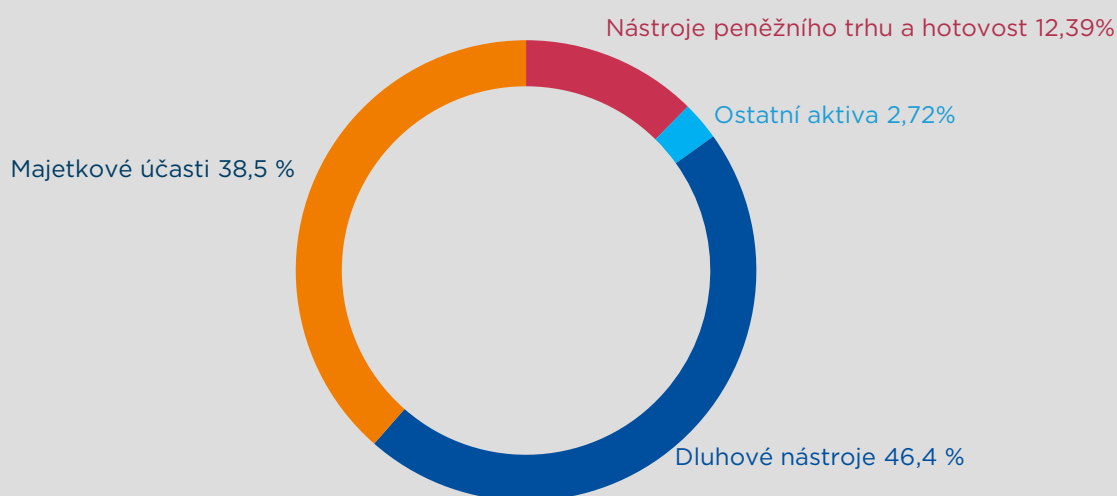
ISIN	CZ0008474616
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (23 let zkušeností), Hubert Joachim (32 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování	0,72 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2022)	1 568 254 036

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

	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 270 489 015	2 193 149 484	2 258 161 612
VK (hodnoty v Kč)	2 198 118 243	2 155 105 327	2 212 945 295
VK/PL	1,4016	1,3264	1,3281

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 2022 o 5,7 %. Celková výkonnost od spuštění fondu (květen 2015) se dostala nad úroveň 40 %. Hlavním zdrojem zhodnocení byly v loňském roce příjmy z nájemného, úrokové výnosy z volné hotovosti a zisk z měnového zajištění eurových příjmů, úvěrů do koruny.

Ocenění nemovitostí v portfoliu se v meziročním srovnání téměř nezměnilo. V porovnání s trhem hodnotíme tento výsledek jako pozitivní. V rámci segmentu pražského trhu kanceláří došlo k celkovému zhoršení kvůli hrozbě recese. Výnosy u kanceláří se meziročně snížily cca o 25bps. Naproti tomu u našich budov zůstaly výnosy stabilní.

Obsazenost nemovitostí v portfoliu se držela i nadále na velmi vysoké úrovni a v případě Pařížské 3 a Square (kancelářská budova na Budějovické) dosahovala 100 %. U budovy CitiPoint, která se nachází na pražském Pankráci, se obsazenost držela nad hranicí 85 %.

Největším úspěchem loňského roku byl na portfoliu podpis dlouhodobé smlouvy s nájemcem budovy Pařížská 3. Původní smlouva byla prodloužena o 10 let do konce roku 2034. Zajištění nové smlouvy je důležité pro blížící se prodej nemovitosti z portfolia.

Aktuálně probíhají kroky k ukončení fondu a prodej nemovitostí. Vzhledem k aktuálním tržním podmínkám má fond v plánu prodloužení doby trvání fondu až do roku 2024. Pokud se tak stane, pak by investoři měli obdržet prostředky z prodeje budov v průběhu roku 2024.

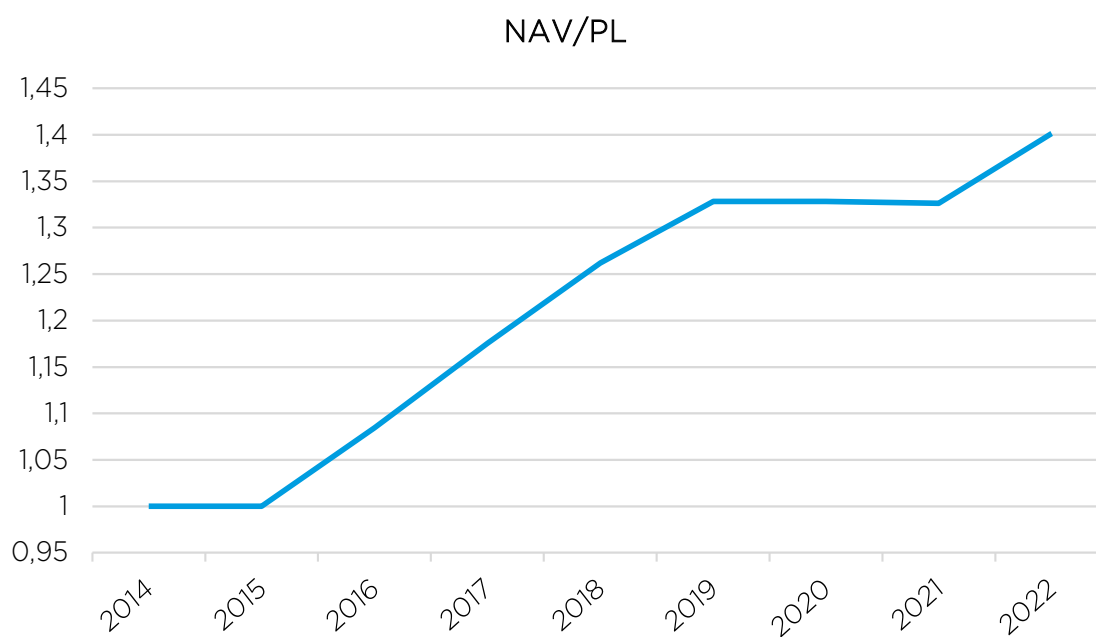
Za uplynulý rok (2022) realizuje fond výplatu investorům ve výši 0,098 CZK na podílový list, což odpovídá 9,8 % vzhledem k nominální hodnotě podílového listu.

Identifikace majetku v KČ, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (k 31. 12. 2022)

Název cenného papíru	Podíl z celkových aktiv (%)	Tržní cena	Cena pořízení
Půjčka NS O9 5,0/2025	19,68	446 752 145	452 229 935
Půjčka NS Pařížská 5,0/2025	18,32	415 940 269	476 005 556
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9,s.r.o.	17,39	394 726 846	213 676 100
Nemovitostní společnost Pařížská,s.r.o.	14,16	321 606 247	264 058 687
Půjčka NS City Point 5,0/2025	8,35	189 527 634	193 919 701
Nemovitostní společnost City Point,s.r.o.	6,99	158 702 543	58 491 073
TV RZB CZK	6,64	150 718 750	150 000 000
Účty v bankách	4,21	95 586 722	95 586 722
Ostatní aktiva	2,73	61 882 193	61 882 193
TV CSOB CZK	1,10	25 044 444	25 000 000

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 2022 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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.

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 způsobilé 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 obdržných 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 vznikat 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 pravidel, 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 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2023


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 31.12.2022
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2022	31.12.2021
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	281 351	181 238
a)	splatné na požádání		95 587	181 238
b)	ostatní pohledávky		185 764	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 052 220	1 231 596
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	875 036	760 953
b)	v ostatních subjektech		875 036	760 953
11.	Ostatní aktiva	7.	61 882	19 362
	Aktiva celkem		2 270 489	2 193 149
	PASIVA			
1.	Závazky vůči bankám a družst. záložnám	8.	44 000	16 750
4.	Ostatní pasiva	9.	20 069	16 981
	Výnosy a výdaje příštích období	10.	8 301	4 313
	Cizí zdroje celkem		72 370	38 044
9.	Emisní ážio	11.	-82 928	-64 473
12.	Kapitálové fondy	11.	1 568 254	1 624 798
13.	Oceňovací rozdíly	13.	321 869	322 646
	z přepočtu účastí		321 869	322 646
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		272 134	248 663
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		118 790	23 471
	Vlastní kapitál celkem		2 198 119	2 155 105
	Pasiva celkem		2 270 489	2 193 149

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

Podrozvahové položky

k 31.12.2022
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2022	31.12.2021
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	20.	1 312 541	1 273 334
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	26.	2 198 119	2 155 105
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	20.	1 239 396	1 228 084

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

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31.12.2022
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2022	2021
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14.	80 990	72 646
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	14.	1 191	15
5.	Náklady na poplatky a provize	15.	87	138
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16.	61 937	-27 801
9.	Správní náklady	17.	16 292	16 620
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		125 357	28 072
23.	Daň z příjmů	19.	6 567	4 601
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		118 790	23 471

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

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2022

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, což fond plánuje učinit; po uplynutí 10 let se Fond může změnit na otevřený podílový fond.

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. 2022	Funkce	Jméno
Představenstvo	Místopředseda	Roman Pospíšil
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Cinzia Tagliabue
	Člen	Michel Pelosoff
	Člen	Gabrielle Pietro Tavazzani

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

Ke dni 31. 10. 2022 přestal být členem dozorčí rady Jean-Yves Glain.

Ke dni 1. 11. 2022 se stala členem dozorčí rady Cinzia Tagliabue, která se ke dni 15. 12. 2022 stala předsedkyní dozorčí rady.

Ke dni 14. 12. 2022 zaniklo členství a funkce předsedy představenstva Francka du Plessix.

Ke dni 15. 12. 2022 zaniklo členství člena dozorčí rady Tomáše Drábka.

Ke dni 15. 12. 2022 zaniklo členství člena dozorčí rady Miroslava Hiršla.

1.4. Dopady geopolitické situace

Finanční a kapitálové trhy byly prakticky po celý rok 2022 významně ovlivněny zhoršenou geopolitickou situací v důsledku nevyprovokované agrese Ruska vůči Ukrajině, jež zásadně ovlivnila nejenom mezinárodní vztahy, ale dopadla i na globální ekonomiku v první řadě značnými turbulencemi na trzích s energiemi. Rovněž finanční a kapitálové trhy bezprostředně reagovaly na tento vývoj i na vcelku jednotný postoj světového společenství, jež vyhlásilo řadu sankcí vůči Rusku. Výsledkem pak byla zvýšená volatilita trhů, poklesy zejména regionálních akciových trhů, růst úrokových sazeb, růst cen komodit a snížená likvidita či omezená dostupnost některých aktiv. S ohledem na skutečnost, že aktivity i expozice lokálních Fondů v oblastech s největším dopadem (Rusko, Ukrajina) byly minimální, je celkový bezprostřední přímý dopad do Fondu nulový či minimální. Hlavním bezprostředním vlivem na aktiva Fondu je tedy negativní přecenění aktiv a zvýšená volatilita hodnoty podílového listu v reakci na vývoj světových trhů. Potenciální dopady na aktivity a fungování Fondu nemají žádný vliv na předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve správě Fondu a plnit požadavky stanovené zákonem.

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 2022. Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období je od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

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.

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 majtkového 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 neoponechá 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 neoponechá 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 instrumenty 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.

Ovládnutí 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 2022, resp. 2021 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 podrozvaze 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 tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě denně stanovované prodejní ceny.

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 2022 a 2021 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. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	95 587	181 238
Termínované vklady u bank	185 764	0
Pohledávky za bankami celkem	281 351	181 238

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 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. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté úvěry	1 052 220	1 231 596
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 052 220	1 231 596

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022 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	31. 12. 2022		31. 12. 2021			
	Úroková sazba	Měna	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní City Point, s.r.o.	5 %	EUR	193 920	189 528	199 911	199 671
Nemovitostní společnost Olbrachova 9, s.r.o.	5 %	EUR	452 230	446 752	553 908	553 831
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	5 %	CZK	476 005	415 940	541 836	478 094
Celkem			1 122 155	1 052 220	1 295 655	1 231 596

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. 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 Olbrachova 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

Fond vlastnil k 31. 12. 2021 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	113 544	2 409	116 153
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	15.6.2015	520	101 424	-16 303	85 641
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	220	70 492	-24 663	46 049

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. 12. 2021

Tržní hodnota účastí

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

k 31. 12. 2021

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	162 390	175 000	391 590
Přímé pořizovací náklady	4 292	14 154	11 291	29 737
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	98 159	189 083	52 384	339 626
Tržní hodnota k 31. 12. 2021	156 651	365 627	238 675	760 953

Reálná hodnota nemovitostí, která slouží k ocenění majetkových účastí dle bodu 2.5., je stanovena externím nezávislým znalcem. Aktuální posudky k rozvahovému dni připravuje mezinárodní renomovaná konzultační a znalecká společnost Jones Lang LaSalle, 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).

7. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kladná reálná hodnota derivátů	61 873	18 347
Daň z příjmů - pohledávka	0	1 004
Ostatní pohledávky	9	7
Pohledávky – debetní úroky	0	4
Ostatní aktiva celkem	61 882	19 362

Společnost k 31. 12. 2022, resp. k 31. 12. 2021 neevidovala pohledávky po lhůtě splatnosti.

8. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Přijaté peněžní kolaterály	44 000	16 750
Závazky vůči bankám a družst. záložnám celkem	44 000	16 750

9. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Záporná reálná hodnota derivátů	105	0
Ostatní závazky	208	0
Daňové závazky – odložená daň	16 940	16 981
Daň z příjmu	2 816	0
Ostatní pasiva celkem	20 069	16 981

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poplatek za obhospodařování fondu	7 950	3 911
Poplatek depozitáři	225	118
Poplatek za audit	126	121
Poplatek za rezoluční fond	0	163
Výnosy a výdaje příštích období celkem	8 301	4 313

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 1 568 254 036 ks podílových listů (2021: 1 624 798 056 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 2022 činila 1,4016 Kč (2021: 1,3264 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. 2020	1 666 211	-50 885	1 615 326
Vydané 2021	0	0	0
Odkoupené 2021	-41 413	-13 587	-55 000
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

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

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

Zisk Fondu za rok 2021 ve výši 23 471 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	338 809	339 627
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	-16 940	-16 981
Celkem oceňovací rozdíly	321 869	322 646

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň.

tis. Kč	Účasti s rozhodující m vlivem	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	367 323	-18 366	348 957
Zvýšení	0	1 385	1 385
Snížení	-27 696	0	-27 696
Zůstatek k 31. 12. 2021	339 627	-16 981	322 646

tis. Kč	Účasti s rozhodující m 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

Změna oceňovacích rozdílů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	2022	2021
Položky, které nebudou reklasifikovány do výkazu zisku a ztráty		
Změna v oceňovacích rozdílech – účasti s rozhodujícím vlivem		
čistá změna v reálné hodnotě	-818	-27 696
Mezisoučet	-818	-27 696
Čistá změna v oceňovacích rozdílech	-818	-27 696

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2022	2021
Úroky z poskytnutých úvěrů	61 433	65 814
Úroky z běžných účtů	3 427	0
Úroky z termínovaných vkladů	5 717	284
Úroky z poskytnutého kolaterálu	18	12
Úroky z CCS	10 395	6 536
Výnosové úroky celkem	80 990	72 646
Úroky z přijatého kolaterálu	1 191	15
Nákladové úroky celkem	1 191	15
Čisté úrokové výnosy celkem	79 799	72 631

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

15. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2022	2021
Správní a soudní poplatky	76	130
Bankovní poplatky	11	8
Náklady na poplatky a provize celkem	87	138

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

16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2022	2021
Zisk/ztráta z devizových operací	-491	-1 450
Zisk/ztráta z derivátových operací	89 209	49 955
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	-26 781	-76 306
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	61 937	-27 801

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 přeceňovaných 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.

17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2022	2021
Poplatek za obhospodařování fondu	15 501	15 709
Poplatek depozitáři	445	481
Poplatek – rezoluční fond	0	162
Poplatek auditorovi	290	218
Poplatek správní a ostatní	56	50
Správní náklady celkem	16 292	16 620

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.

18. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÉ OBLASTI

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	80 990	72 646	0	0	0	0	80 990	72 646
Náklady na úroky a podobné náklady	1 191	15	0	0	0	0	1 191	15
Náklady na poplatky a provize	87	138	0	0	0	0	87	138
Zisk nebo ztráta z fin. operací	61 937	-27 801	0	0	0	0	61 937	-27 801
Správní náklady	16 292	16 620	0	0	0	0	16 292	16 620
Celkem	125 357	28 072	0	0	0	0	125 357	28 072

19. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2022	2021
Hospodářský výsledek před zdaněním	125 357	28 072
Odečitatelné položky	-2 033	0
Přičitatelné položky	3 950	34 732
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	131 340	62 804
Daň (5 %) ze základu daně	6 567	3 140
Rozpuštění odložené daně	0	1 461
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	6 567	4 601

V roce 2022 dosáhl Fond daňového zisku ve výši 131 340 tis. Kč (2021: zisk 62 804 tis. Kč).

Odložená daň:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	16 940	16 981
Celková odložená daň	16 940	16 981

Odložený daňový závazek z přecenění aktiv na reálnou hodnotu je účtovaný do vlastního kapitálu Fondu.

K 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

20. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2021
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
Cizoměnové úrokové swapy (CCS)	545 177	504 004	545 176	519 574
Měnové swapy	767 364	735 392	728 158	708 510
Měnové nástroje	1 312 541	1 239 396	1 273 334	1 228 084
Finanční deriváty celkem	1 312 541	1 239 396	1 273 334	1 228 084

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2021
	kladná	záporná	kladná	záporná
Cizoměnové úrokové swapy (CCS)	35 279	0	3 049	0
Měnové swapy	26 594	105	15 298	0
Měnové nástroje	61 873	105	18 347	0
Finanční deriváty celkem	61 873	105	18 347	0

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 - Závatky	0	504 004	0	0	0	504 004
Měnové swapy - Pohledávky	767 364	0	0	0	0	767 364
Měnové swapy - Závatky	735 392	0	0	0	0	735 392

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2021:

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Úrokové CCS - Pohledávky	0	0	545 176	0	0	545 176
Úrokové CCS - Závatky	0	0	519 574	0	0	519 574
Měnové swapy - Pohledávky	728 158	0	0	0	0	728 158
Měnové swapy - Závatky	708 510	0	0	0	0	708 510

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

21. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnosti.

Pohledávky:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté úvěry	1 052 220	1 231 596
Celkem	1 052 220	1 231 596

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

Účasti:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Účasti v Realitních společnostech	875 036	760 953
Celkem	875 036	760 953

Závazky:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování	7 950	3 911
Ostatní poplatky a přefakturovatelné náklady	351	402
Celkem	8 301	4 313

Výnosy z úroků:

	2022	2021
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	61 433	65 814
Celkem	61 433	65 814

Správní náklady:

	2022	2021
Poplatek za obhospodařování fondu	15 501	15 709
Celkem	15 501	15 709

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

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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	Povinně ve	Určené ve	FVOCI	Celkem
	FVTPL	FVTPL		
1. Závazky vůči bankám a družst. záložnám	44 000	0	0	44 000
Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	105	0	0	105
Finanční závazky celkem	44 105	0	0	44 105

31. prosince 2021

Finanční aktiva	Povinně ve	Určené ve	FVOCI	Celkem
	FVTPL	FVTPL		
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	181 238	0	0	181 238
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 231 596	0	0	1 231 596
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	760 953	760 953
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	18 347	0	0	18 347
Finanční aktiva celkem	1 431 181	0	760 953	2 192 134

31. prosince 2021

Finanční závazky	Povinně ve	Určené ve	FVOCI	Celkem
	FVTPL	FVTPL		
1. Závazky vůči bankám a družst. záložnám	16 750	0	0	16 750
Finanční závazky celkem	16 750	0	0	16 750

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

23.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucím 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 má celkovou zodpovědnost 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 základní metodologické přístupy stanovené legislativou a 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 které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

23.2. 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 expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými 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 strategie 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 expozice 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. 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 a družstevním záložnám	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

31. 12. 2021:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	181 238	0	0	0	0	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 231 596	0	0	1 231 596
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	760 953	760 953
Jiná aktiva	18 358	1 004	0	0	0	19 362
Aktiva celkem	199 596	1 004	1 231 596	0	760 953	2 193 149
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	16 750	0	0	0	0	16 750
Jiné závazky	4 313	0	0	0	16 981	21 294
Závazky celkem	21 063	0	0	0	16 981	38 044
Čisté úrokové riziko	178 533	1 004	1 231 596	0	743 972	2 155 105

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 úrokové míry by zůstaly nezměněné.

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

2021 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na vlastní kapitál	-25 228	26 129

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. 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 a družstevním záložnám	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

31. 12. 2021:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	150 382	30 856	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	478 094	753 502	1 231 596
Účasti s rozhodujícím vlivem	760 953	0	760 953
Jiná aktiva	19 358	4	19 362
Aktiva celkem	1 408 787	784 362	2 193 149
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	16 750	0	16 750
Jiné závazky	21 294	0	21 294
Závazky celkem	38 044	0	38 044
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 370 743	784 362	2 155 105
Podrozvahová aktiva	1 273 334	0	1 273 334
Podrozvahová pasiva	0	1 228 084	1 228 084
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 644 077	-443 722	2 200 355

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 %.

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

2021 tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na vlastní kapitál	-382	382

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 2022 a 2021 Fond investoval celkem do 3 realitních společností, jejichž celkový podíl na vlastním kapitálu Fondu činil 39,81 % k 31. prosinci 2022 (resp. 35,31 % k 31. prosinci 2021).

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).

23.3. 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. 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

31. 12. 2021	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	181 238	0	0	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 231 596	0	1 231 596
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	18 347	0	0	18 347
Celkem	199 585	1 231 596	0	1 431 181

Koncentrace dle geografických oblastí

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

31. 12. 2021	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	181 238	0	0	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 231 596	0	0	1 231 596
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	18 347	0	0	18 347
Celkem	1 431 181	0	0	1 431 181

23.4. 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 zlikvidovat k ukončení činnosti Fondu.

Investiční strategií 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. 12.2022:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	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 a družstevním záložnám	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

31. 12. 2021:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	181 238	0	0	0	0	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 231 596	0	0	1 231 596
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	760 953	760 953
Jiná aktiva	15 309	1 004	3 049	0	0	19 362
Aktiva celkem	196 547	1 004	1 234 645	0	760 953	2 193 149
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	16 750	0	0	0	0	16 750
Jiné závazky	4 313	0	0	0	16 981	21 294
Závazky celkem	21 063	0	0	0	16 981	38 044
Čisté riziko likvidity	175 484	1 004	1 234 645	0	743 972	2 155 105

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.

23.5. 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.

23.6. 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.

24. 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	31.12.2022			
	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

tis. Kč	31.12.2021			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	181 238	0	181 238
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 231 596	1 231 596
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	760 953	760 953
Ostatní finanční aktiva	0	18 347	0	18 347
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a družst. záložnám	0	16 750	0	16 750

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 ani 2021 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 IRS

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

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

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)

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)

	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

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
2021 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1. 1.	1 308 815	788 649	2 097 464
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-10 996	0	-10 996
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	-27 696	-27 696
Nákupy	0	0	0
Prodeje	0	0	0
Emise	0	0	0
Splacené úroky	66 223	0	66 223
Zůstatek k 31. 12.	1 231 596	760 953	1 992 549

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

Změna nerealizovaných zisků a ztrát zahrnutá v položce „Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty“ v tabulce výše související s nástroji drženými k rozvahovému dni byla ve výši -17 647 tis. Kč (2021: -76 809 tis. Kč). Tyto zisky a ztráty byly vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ v rámci výkazu zisku a ztráty.

25. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

26. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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



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

Ke dni 27. 1. 2023 došlo ke změně ve složení představenstva Společnosti. K tomuto datu byl jmenován novým členem představenstva Julien Faucher, který byl dne 16. 2. 2023 zvolen do funkce předsedy představenstva.

Ke dni 15. 3. 2023 byla jmenována novým členem dozorčí rady Cécile Falcon.

Ke dni 1. 1. 2023 byl změnou stanov Společnosti snížen počet členů dozorčí rady na 4.

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:	
		
28. 4. 2023	Roman Pospíšil Místopředseda představenstva	Vendulka Klučková Člen představenstva