



Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2021

Výroční zpráva Realitní fond KB 2

VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU

Realitní fond KB 2, 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 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. za rok 2021 (sestaveno k datu 31. 12. 2021). 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. 2021 celkem 31 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, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 2, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 4, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 5D, 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 Balancovaný, 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.
- 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.
- 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 NÁKLADECH SPOJENÝCH S POUŽITÍM TĚCHTO TECHNIK

S ohledem na komplexnost Value at Risk při hodnocení rizikovosti portfolia je limit specifikovaný ve statutu základním kvantitativním omezením upravujícím celkovou rizikovost portfolia. Hodnota limitu je posuzována pro VaR stanovený metodou historické simulace na hladině spolehlivosti 99 % při investičním horizontu 1 měsíc a minimálně roční historii tržních parametrů. S ohledem na investiční záměr některých portfolií je druhým významným faktorem riziko měnové omezené pro řadu portfolií limitem stanoveným ve statutu.

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	2021	2020
Náklady na zaměstnance	40 075	61 150
Mzdy a odměny zaměstnanců	31 570	47 080
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	6 361	8 254
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	5 411	3 727
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	12 830	27 522
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	6 968	7 577
Sociální a zdravotní pojištění	8 505	14 070

Amundi Czech Republic Asset Management, a.s.

tis. Kč	2021	2020
Náklady na zaměstnance	116 207	105 832
Mzdy a odměny zaměstnanců	89 478	83 169
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	11 486	8 444
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	7 832	9 458
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	57 722	53 591
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	12 438	11 676
Sociální a zdravotní pojištění	26 729	22 663

KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY PRO HODNOCENÍ RIZIK

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

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

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

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

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

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

Základní rámec systému řízení rizik Společnosti je tvořen dvěma složkami:

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

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

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

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

Obsahem mikroprocesu schváleného pro jednotlivé portfolio mohou být:

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

Použité přístupy a metody pro řízení jednotlivých rizik:

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

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,
ARMONI – sledování a vyhodnocování limitů a omezení nastavených pro portfolio,
PAMS – 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.

**REALITNÍ FOND KB 2, UZAVŘENÝ
PODÍLOVÝ FOND, AMUNDI CZECH
REPUBLIC, INVESTIČNÍ SPOLEČNOST,
A.S.**

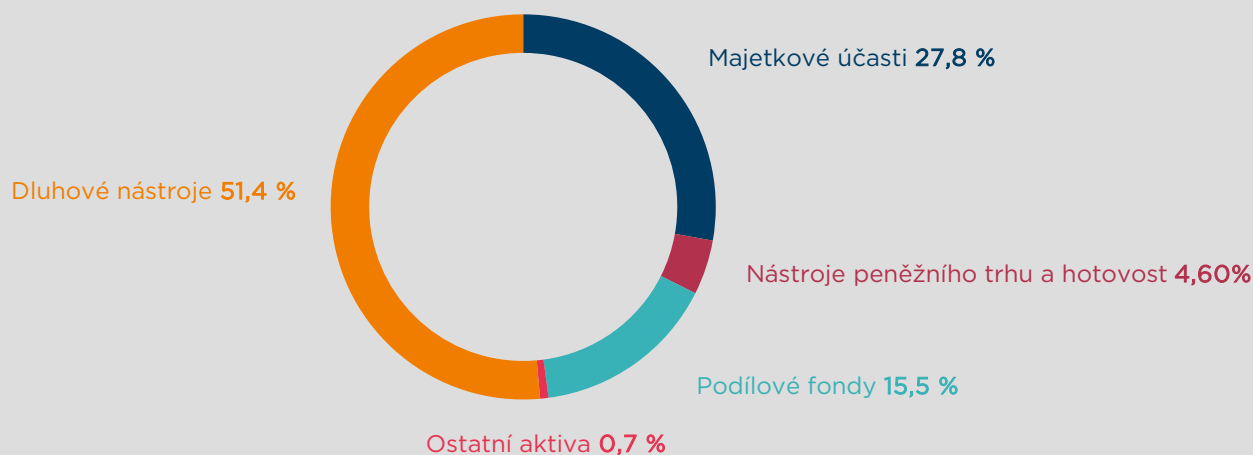
REALITNÍ FOND KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

ISIN – třída A	CZ0008474897
ISIN – třída D	CZ0008474905
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (22 let zkušeností), Hubert Joachim (31 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování	1,00 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2021) – třída A	1 822 936 042
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2021) – třída D	1 003 987 000

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Třída A			
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 041 150 631	2 053 055 515	2 095 470 157
VK (hodnoty v Kč)	2 016 028 065	2 046 403 114	2 083 132 272
VK/PL	1,1059	1,0891	1,1087
	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Třída D			
Aktiva (hodnoty v Kč)	1 081 131 244	1 084 063 084	1 099 716 003
VK (hodnoty v Kč)	1 070 498 796	1 079 749 696	1 094 737 685
VK/PL	1,0662	1,0755	1,0904

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:**Komentáře k výkonnosti fondu a výhled do budoucna**

Hodnota kurzu fondu v roce 2021 vzrostla o 1,5 %. Auditovaný účetní hospodářský výsledek fondu byl záporný z důvodu přecenění aktiv. V kurzu fondu jsou kromě hospodářského výsledku (výnosy/náklady) zahrnuté i změny rozvahové - aktiva/pasiva účetní jednotky, včetně změn vlastního kapitálu. Proto změna (NAV) neodpovídá změně hospodářského výsledku.

Hodnota portfolia nemovitostí se v součtu snížila o cca 1,6 % oproti minulému roku, přičemž se k negativnímu sentimentu na ubytovacím trhu, který snižuje ocenění hotelu, přidal dopad z končících nájemních kontraktů na kancelářských budovách. Tyto významné nepříznivé faktory vyvažuje růst valuace u čtvrté nemovitosti (Forum Karlín).

Celkové příjmy ze smluvního nájemného meziročně mírně poklesly kvůli nižší obsazenosti budov a ukončení některých nájemních smluv. Největší meziroční pokles v ocenění jsme registrovali u kancelářské budovy Polygon, která se nachází na Praze 4, v bezprostřední blízkosti magistrály. Nové ocenění reflektuje aktuálně nižší obsazenost budovy (67 %) a kratší celkovou délku nájemních smluv. Ocenění znalcem šlo dolů také u kancelářské budovy Keystone v pražském Karlíně, kde dochází k oběměně významné části nájemních kontraktů a k datu valuace nebyly nové nájemní smlouvy podepsané.

V případě hotelu IBIS snížení tržní hodnoty reflektovalo situaci v turistickém ruchu, kde pokračující pandemie COVID-19 a navazující restriktce silně omezují návštěvnost hlavního města. Navzdory současným těžkým ekonomickým podmínkám a malé vytíženosti pokojů provozovatel hotelu řádně plní veškeré své finanční závazky z titulu nájemního vztahu.

Dopady války na Ukrajině jsou popsány v kapitole „VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ“ v příloze účetní závěrky fondu.

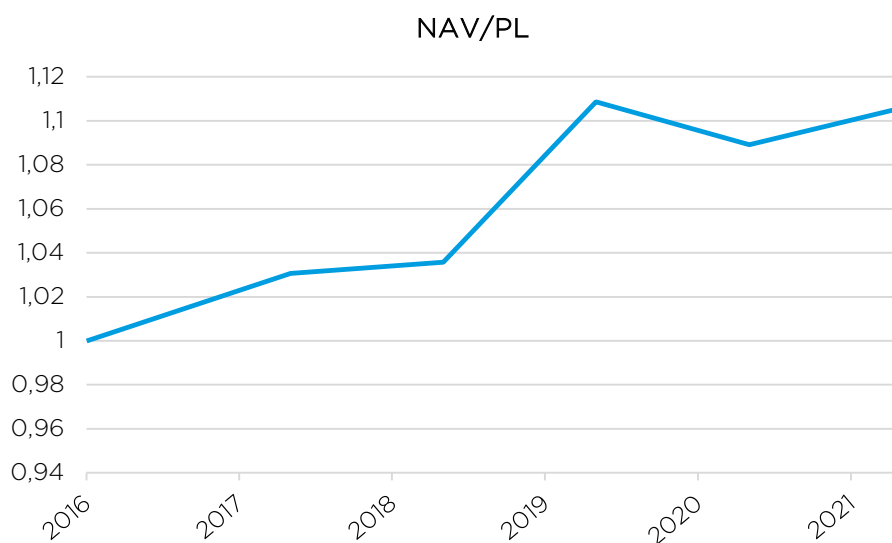
Identifikace majetku v Kč, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (k 31. 12. 2021)

Název cenného papíru	Podíl z celkových aktiv	Tržní cena (v tis. CZK)	Cena pořízení (v tis. CZK)
Půjčka NS Citeka International 6,0/2025	18,04	563 393	627 476
Půjčka NS IBIS 6,0/2026	16,83	525 415	610 887
Realitní fond KB, uzavřený podílový fond	15,53	485 043	485 665
Nemovitostní společnost Citeka International,s.r.o.	12,85	401 108	215 224
Půjčka NS Polygon House 6,0/2025	9,48	295 845	310 320
Nemovitostní společnost IBIS,s.r.o.	9,01	281 459	360 523
Půjčka NS Keystone 6,0/2022	7,07	220 819	236 573
Nemovitostní společnost Keystone,s.r.o.	4,96	154 859	78 524
Účty v bankách	4,55	142 211	142 211

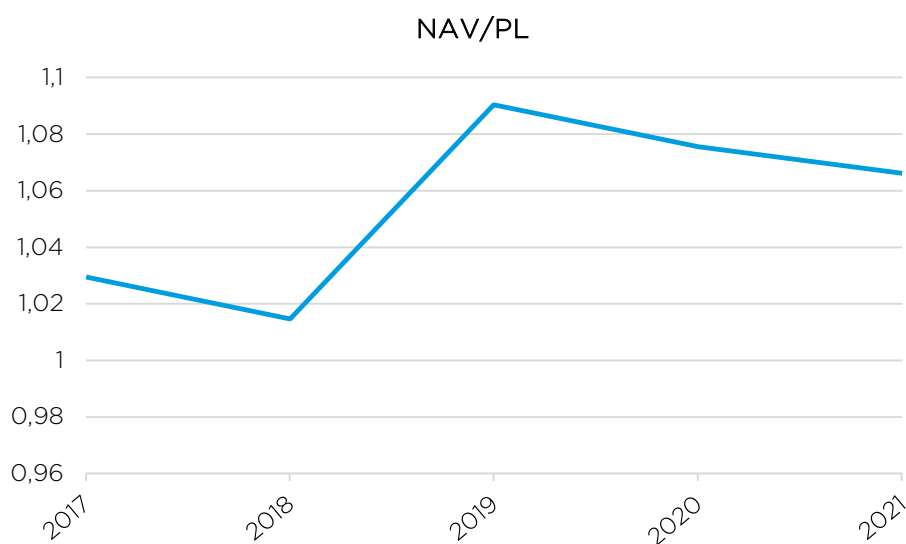
Cena pořízení pohledávek v cizích měnách je přepočtena pomocí historického kurzu.

Vývoj hodnoty podílového listu

Třída A



Třída D



**Důvěru
je třeba si získat**

Amundi
AMUNDI 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 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB 2, 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 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 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“).

Naš 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 nejvíce jeví 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 obdržených 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 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 31. května 2022


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Rozvaha
k 31.12.2021
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2021	31.12.2020
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	155 211	124 811
a)	splatné na požádání		142 211	124 811
b)	ostatní		13 000	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 605 472	1 932 337
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.	485 043	498 043
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	7.	866 977	578 310
b)	v ostatních subjektech		866 977	578 310
11.	Ostatní aktiva	8.	9 579	3 618
	Aktiva celkem		3 122 282	3 137 119
	PASIVA			
4.	Ostatní pasiva	9.	29 949	5 171
5.	Výnosy a výdaje příštích období	10.	5 806	5 795
	Cizí zdroje celkem		35 755	10 966
8.	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	11.	3 086 527	0
12.	Kapitálové fondy		0	2 882 933
13.	Oceňovací rozdíly		0	-6 660
a)	z majetku a závazků		0	20 467
c)	z přepočtu účastí		0	-27 127
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0	154 046
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		0	95 834
	Vlastní kapitál celkem		0	3 126 153
	Pasiva celkem		3 122 282	3 137 119

Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Podrozvahové položky

k 31.12.2021

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2021	31.12.2020
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	20.	611 198	636 794
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	24.	3 086 527	3 126 153
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací	20.	591 668	637 754
	s měnovými nástroji		591 668	637 754

Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31.12.2021

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2021	2020
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	13.	119 652	119 949
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	13.	1	39
5.	Náklady na poplatky a provize	14.	185	28
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	-105 489	4 427
9.	Správní náklady	16.	22 673	23 431
b)	ostatní správní náklady		22 673	23 431
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-8 696	100 878
23.	Daň z příjmů	18.	8 717	5 044
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-17 413	95 834

**Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond,
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2021

1. POPIS FONDU

1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen dne 7. července 2016 společností Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dříve Investiční kapitálová společnost KB, 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 2, 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.

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 obhospodařován Společností, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

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.

Podílový fond může investovat do doplňkového likvidního majetku, kterým jsou vklady a termínované vklady uvedené v Zákoně.

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, administraci 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.

Společnost vydává dvě třídy Podílových listů:

- Třída A (akumulační) Podílových listů, s nimiž není spojeno právo na výplatu podílu na zisku a výnosech z hospodaření s majetkem Fondu, a
- Třída D (dividendová) Podílových listů, s nimiž je spojeno právo na výplatu dividendy Fondu.

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

- úplaty za obhospodařování majetku Fondu, která činí maximálně 1,5 % 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 1,1 % z hodnoty jednotlivé nabyvané 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.

Výše úplaty depozitáři je stanovena z celkové hodnoty Fondového kapitálu před výkonnostní odměnou a činí nejvýše 0,05 %, vyjma peněžních prostředků v držení Fondu, z nichž bude výše Odměny stanovena jako 0,005 % z celkové výše peněžních prostředků. 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. 2021	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Franck du Plessix
	Místopředseda	Roman Pospíšil
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Michel Pelossoff
	Člen	Miroslav Hiršl
	Člen	Tomáš Drábek
	Člen	Gabriele Pietro Tavazzani
	Člen	Jean-Yves Glain

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

Ke dni 31. 3. 2021 přestal být členem představenstva Stefano Pregolato.

1.4. Dopady pandemie COVID-19

Celosvětová pandemie COVID-19 (koronavirus) ovlivnila výrazným způsobem životy lidí v mnoha zemích světa a lze očekávat, že její důsledky se projeví významně ve všech oblastech včetně ekonomiky, napříč všemi odvětvími a to nejenom přímými dopady z důvodu omezení činností či také významným poklesem poptávkové strany, ale lze předpokládat i strukturální změny s dlouhodobými dopady ve všech druzích ekonomických aktivit. Kromě jiného tak situace postihuje i celé odvětví správy aktiv a ve svých důsledcích ovlivňuje nejenom hodnotu spravovaných aktiv a aktivity investorů, ale rovněž všechny procesy uvnitř Společnosti.

Vzhledem k celkové době trvání tohoto stavu i jisté neurčitosti budoucího vývoje v ohledem na vývoj situace, nelze k datu zveřejnění účetní závěrky blíže kvantifikovat celkové dopady na globální či národní ekonomiku, nicméně omezení produkce klíčových odvětví, vývoj cen komodit, omezené nákupní možnosti spotřebitelů nebo velká fluktuace cen akcií na trzích či významné oslabení směnného kurzu CZK/EUR indikují, že ekonomika se bude s tímto vyrovnávat v delším časovém horizontu.

S ohledem na vývoj situace Společnost implementovala v přiměřené míře plán kontinuity podnikání, jehož cílem je primárně ochránit zdraví zaměstnanců a klientů a zajistit všechny klíčové aktivity s minimálním dopadem na služby klientům. Operativní řízení je prováděno týmem určeným plánem kontinuity podnikání, který pravidelně vyhodnocuje situaci a přijímá opatření tak, aby Společnost zabezpečila všechny služby v plném rozsahu, ať se týkají komunikace s klienty, samotné správy aktiv či administrace fondu, tj. vypořádávání investic a odkupů na denní bázi.

Plán opatření k zajištění provozu v průběhu pohotovostní situace byl rovněž na její žádost prezentován České národní bance.

V rámci opatření Společnost podnikla následující kroky:

- definovala rozsah činnosti, jež budou Společností zajišťovány prioritně (např. správa aktiv, vypořádání pokynů klientů) a vyčlenila pro to potřebné kapacity,
- zajistila technické prostředky tak, aby bylo možno provádět hlavní činnosti prací z domova (100% dostupnost vzdáleným připojením pro zaměstnance provádějící tyto činnosti),
- vyčlenila prostředky a stanovila postupy styku s klienty, včetně alternativních způsobů ověřování pokynů,
- zajistila pro zaměstnance prostředky ochrany ke snížení rizika nákazy (dezinfekce, roušky).

Hlavním úkolem správy aktiv fondu je jednak minimalizovat případný negativní vývoj finančních trhů a reflektovat nové investiční příležitosti, která přináší tato změněná situace, jednak reflektovat očekávaný ekonomický vývoj a jednak v maximální možné míře zajistit dostupnost prostředků pro klienty. Zprávy o vývoji pandemické situace se na trzích projevují zejména zvýšenou volatilitou ve všech segmentech (extrémně zejména v březnu roku 2020 na počátku pandemie) a zvýšeným tlakem na zajištění dostatečné likvidity.

Z hlediska likvidity je nemovitostní fond koncipovaný jako uzavřený podílový fond, investor tedy nemá právo požádat o zpětný odkup podílových listů. Hlavním zdrojem peněžních prostředků pro tyto fondy jsou přijaté úroky z akcionářských půjček poskytnutých dceřiným společností.

Nemovitostní fondy jsou charakterizované nižší citlivostí a delší reakční dobou na aktuální ekonomickou situaci a mírnější volatilitou. Je to dané dlouhodobými nájemními smlouvami (obvykle v rozmezí 3 až 5 let), poskytnutými zárukami a kaucemi, ale i zaměřením na korporátní segment trhu. Negativní ekonomický vývoj se projeví na trhu opožděně, hlavně formou nižší poptávky po nových prostorech, snížením celkové obsazenosti, zmenšováním pronajaté plochy a flexibilnějšími nájemními smlouvami.

Portfolio nemovitostních aktiv Fondu pozůstává převážně z kancelářských budov s přesahem do dalších segmentů. Většina nájemců patří mezi silné a etablované společnosti, hlavně ze sektorů IT, finance a dalších služeb. Nejvíce ohroženými jsou nájemci z oblastí ubytování, restauračních služeb, retailu, kulturní, sportovní, společenské eventy a pronájem coworking. prostor.

Přehled opatření a dopadů na nemovitostní portfolio souvisejících s šířením COVID-19 a opatřeními vlády na to navazujícími:

1. Opatření na budovách v portfoliu nemovitostních fondů

Na všech nemovitostech byly přijaty hygienické, technické, organizační a bezpečnostní opatření s cílem zamezit šíření viru. Provoz budov pokračuje v omezeném režimu s ohledem na přijatá opatření.

2. Ekonomické a finanční opatření

S ohledem na zajištění vlastní finanční a ekonomické stability jsou realizovaná následující opatření:

- Pravidelný monitoring finanční situace
- Zvýšení důrazu na proces řízení cashflow a zajištění likvidity
- Správa hotovostních rezerv na běžných účtech
- Minimalizace pracovního kapitálu (inkaso pohledávek, úhrada závazků)
- Analýza a identifikace rizikových nájemců, komunikace a jejich podpora v souladu s politikou Amundi Group
- Intenzivní komunikace se všemi obchodními partnery (nájemci, dodavatelé, banka)
- Analýza úvěrových smluv, sledování dopadu na plnění kovenantů
- Revize plánovaných investic

Jakékoli negativní vlivy, respektive ztráty, zahrnuje Společnost průběžně do ocenění Fondu, které je prováděno reálnými hodnoty.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na správu Fondu i jeho aktiva a dospělo k závěru, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 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“).

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabráňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2021. Běžné účetní období je od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021. Minulé účetní období je od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

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, popř., 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 pasív.

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

Metody účinné od 1. 1. 2021

(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 valuční techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(b) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o 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, podílových listů v nekótovaných podílových fondech, 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 změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

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

(c) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva se rozdíl mezi:

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

Od 1. 1. 2021 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

Finanční závazky

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

(d) Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

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

Finanční aktiva

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

Finanční závazky

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

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

(f) Pohledávky a závazky

Pohledávky se prvotně zaúčtují v nominální hodnotě. Následně dle očekávání vymahatelnosti dochází k přecenění této pohledávky na reálnou hodnotu. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení je zanedbatelná.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry v nominální hodnotě a následně dochází k přecenění na reálnou hodnotu.

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

Metody účinné od 1. 1. 2021

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*.

Metody účinné do 31. 12. 2020

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě. Následně jsou poskytnuté úvěry vykázány v reálné hodnotě. Přecenění na reálnou hodnotu je vykázáno v pasivech Fondu v položce *Oceňovací rozdíly z majetku a závazků* ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně. Související kursové rozdíly z přecenění jsou vykázány v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

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*.

Pohledávky se prvotně zaúčtují v nominální hodnotě. Následně dle očekávání vymahatelnosti dochází k přecenění této pohledávky na reálnou hodnotu. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení je zanedbatelná.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry v nominální hodnotě a následně dochází k přecenění na reálnou hodnotu.

2.6. Cenné papíry

Metody účinné od 1. 1. 2021

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy *Akcie, podílové listy a ostatní podíly* zahrnují majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

Metody účinné do 31. 12. 2020

V souladu se strategií Fondu jsou všechny cenné papíry klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry.

Realizovatelným cenným papírem se rozumí cenný papír, který je finančním aktivem a Fond se rozhodne jej takto klasifikovat, a který není klasifikován jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou, ani cenný papír držený do splatnosti a ani dluhový cenný papír určený k obchodování.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady (poplatky obchodníkům s cennými papíry a tržím). Od okamžiku sjednání obchodu přeceňuje Fond tyto cenné papíry na reálnou hodnotu a zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky *Oceňovací rozdíly*.

V případě, že ztráta ze změny reálné hodnoty u realizovatelných cenných papírů je účtována ve vlastním kapitálu a existuje objektivní důkaz, že došlo ke snížení hodnoty cenného papíru (tzv. „impairment“), potom je tato ztráta z vlastního kapitálu odúčtována proti účtu nákladů.

Úbytky cenných papírů jsou oceňovány metodou vážených průměrných cen. Cenné papíry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Akcie, podílové listy a ostatní podíly* a *Dluhové cenné papíry*. Při prodeji je příslušný oceňovací rozdíl zachycen ve výkazu zisku a ztráty v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

Tržní hodnota cenných papírů je počítána v souladu se Zákonem (ZISIF). Oceňování veřejně obchodovatelných i neobchodovatelných cenných papírů v portfoliu Fondu je prováděno dle Zákona. Cenné papíry jsou dle Zákona oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel v něm uvedených. Fond používá tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějším, než je datum sestavení účetní závěrky a nejvíce se blížícímu tomuto datu.

Není-li tržní hodnota k dispozici nebo tržní hodnota nedostatečně vyjadřuje reálnou hodnotu, je použita hodnota, kterou s vynaložením odborné péče stanovila Společnost.

2.7. 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

2.8. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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.

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.

2.9. 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 2021, resp. 2020 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.

2.10. 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*.

2.11. Vydané podílové listy Fondu

Metody účinné od 1. 1. 2021

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům*.

Položka rozvahy *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům* se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Metody účinné do 31. 12. 2020

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.

2.12. Náklady na poplatky a provize, správní poplatky

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

2.13. 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.

2.14. 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 *Nerозdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období* v rozvaze Fondu.

(b) Změna účetních postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 2 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

(c) Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Nová klasifikace dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021
Finanční aktiva				
	v reálné hodnotě			
Pohledávky za bankami a družst. zál. (a)	přes PL	povinně FVTPL	124 811	124 811
Pohledávky za nebankovními subjekty (b)	AFS	povinně FVTPL	1 932 337	1 932 337
Akcí, podílové listy a ostatní podíly (c)	AFS	povinně FVTPL	498 043	498 043
Účasti s rozhodujícím vlivem (d)	AFS	FVOCI	578 310	578 310
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	FVTPL	povinně FVTPL	3 618	3 618
Finanční aktiva celkem			3 137 119	3 137 119

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Nová klasifikace dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021
Finanční závazky				
Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	FVTPL	FVTPL	3 709	3 709
Finanční závazky celkem			3 709	3 709

Způsob oceňování a účtování aktiv a závazků v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů (v tabulce: „FVTPL“) dle vyhl. 501/2002 Sb. svou podstatou odpovídá způsobu oceňování a účtování aktiv a závazků v kategorii FVTPL dle mezinárodního účetního standardu IFRS 9.

Dále jsou uvedeny bližší informace pro uplatnění požadavků na klasifikaci dle IFRS 9 k 1. 1. 2021 na výše uvedené finanční nástroje, jejichž klasifikace se v důsledku uplatnění IFRS 9 k 1. 1. 2021 změnila, jak je také uvedeno v tabulce výše:

- (a) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami ve výši 124 811 tis. Kč k 1. 1. 2021 jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož jsou drženy v rámci obchodního portfolia, ve kterém jsou řízeny a jejich výsledky jsou hodnoceny na základě reálné hodnoty v souladu s dokumentovanou investiční strategií.
- (b) Pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 1 932 337 tis. Kč k 1. 1. 2021 jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož jsou drženy v rámci obchodního portfolia, ve kterém jsou řízeny a jejich výsledky jsou hodnoceny na základě reálné hodnoty v souladu s dokumentovanou investiční strategií.
- (c) Akcie, podílové listy a ostatní podíly ve výši 498 043 tis. Kč k 1. 1. 2021 jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož jsou drženy v rámci obchodního portfolia, ve kterém jsou řízeny a jejich výsledky jsou hodnoceny na základě reálné hodnoty v souladu s dokumentovanou investiční strategií.
- (d) Účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 578 310 tis. Kč k 1. 1. 2021 jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky v souladu s IFRS 9 neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Dále viz. podstatné účetní metody a postupy ohledně klasifikace finančních nástrojů dle IFRS 9 uvedené v kapitole 2 výše.

Sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

FVTPL	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12.			Nová účetní hodnota dle IFRS 9 – od 1. 1.
	2020	Reklasifikace	Přecenění	2021
Pohledávky za bankami a družst. zál.				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	124 811			
Reklasifikace do FVTPL		-124 811	-	
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL				0
Počáteční zůstatek FVTPL	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		+124 811	-	
Konečný zůstatek FVTPL				124 811
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek AFS	1 932 337			
Reklasifikace do FVTPL		-1 932 337	-	
Konečný zůstatek AFS				0
Počáteční zůstatek FVTPL	0			
Reklasifikace z AFS		+1 932 337	-	
Konečný zůstatek FVTPL				1 932 337
Akcie, podílové listy a ostatní podíly				
Počáteční zůstatek AFS	498 043			
Reklasifikace do FVTPL		-498 043	-	
Konečný zůstatek AFS				0
Počáteční zůstatek FVTPL	0			
Reklasifikace z AFS		+498 043	-	
Konečný zůstatek FVTPL				498 043
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	3 618	-	-	3 618
Celkem ve FVTPL	3 618	+2 555 191	-	2 558 809

FVOCI	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek AFS	578 310			
Reklasifikace do FVOCI		-578 310	-	
Konečný zůstatek AFS				0
Počáteční zůstatek FVOCI	0			
Reklasifikace z AFS		+578 310	-	
Konečný zůstatek FVOCI				578 310
Celkem ve FVOCI	0	+578 310	-	578 310

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

FVTPL	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 Sb. – do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 – od 1. 1. 2021
Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	3 709	-	-	3 709
Celkem ve FVTPL	3 709	-	-	3 709

Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na položky vlastního kapitálu:

	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1. 1. 2021
Vlastní kapitál k 31. 12. 2020 (dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020)	3 126 153
Kapitálové fondy	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020)	2 882 933
*Reklasifikace do položky „Čistá aktiva připadající na držitele PL“	-2 882 933
Oceňovací rozdíly	
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020 (dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020)	-6 660
Dopad reklasifikace pohledávek za nebank. subjekty z AFS do FVTPL	67 654
Dopad reklasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů z AFS do FVTPL	-88 121
Dopad odložené daně	1 023
*Reklasifikace do položky „Čistá aktiva připadající na držitele PL“	26 104
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých období	
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020 (dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020)	154 046
Dopad reklasifikace pohledávek za nebank. subjekty z AFS do FVTPL	-67 654
Dopad reklasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů z AFS do FVTPL	88 121
Dopad odložené daně	-1 023
*Reklasifikace do položky „Čistá aktiva připadající na držitele PL“	-173 490

Zisk nebo ztráta za účetní období

Konečný zůstatek k 31. 12. 2020 (dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020)	95 834
*Reklasifikace do položky „Čistá aktiva připadající na držitele PL“	-95 834
Vlastní kapitál k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	0

*Vydané podílové listy Fondu nesplňují kritéria výjimky pro nástroje s prodejní opcí dle IAS 32 odstavce 16A a 16B a jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“. Všechny položky vlastního kapitálu v celkové výši 3 126 153 tis. Kč jsou reklasifikovány k 1. 1. 2021 do položky pasiv *Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů*.

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. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	142 211	124 811
Poskytnuté kolaterály	13 000	0
Pohledávky za bankami celkem	155 211	124 811

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2021 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. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté úvěry	1 605 472	1 932 337
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 605 472	1 932 337

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2021 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společenstvem, které jsou ovládány Fondem. Poskytnuté úvěry mají splatnost v roce 2022 a 2025.

</						

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. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Veškeré akcie a podílové listy v majetku Fondu k 31. 12. 2021 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9 z titulu aplikovaného obchodního modelu.

a. Akcie a podílové listy dle druhu:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Podílové listy		
- vydané finančními institucemi	485 043	498 043
Podílové listy celkem	485 043	498 043
Akcie a podílové listy celkem	485 043	498 043

b. Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle oceňovacích kategorií

	31. 12. 2021
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované FVTPL	485 043
Čistá účetní hodnota	485 043

	31. 12. 2020
Akcie, podílové listy a ostatní podíly - realizovatelné	498 043
Čistá účetní hodnota	498 043

c. Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) - 31. 12. 2021

	31. 12. 2021
Akcie a podílové listy vydané finančními institucemi	
- nekótované	485 043
Mezisoučet	485 043
Akcie a podílové listy celkem	485 043

d. Analýza realizovatelných akcií, podílových listů a ostatních podílů – 31. 12. 2020

	31. 12. 2020
Akcie a podílové listy vydané finančními institucemi	
- nekótované	498 043
Mezisoučet	498 043
Celkem akcie a podílové listy	498 043
	31. 12. 2020
Akcie a podílové listy	
- tuzemské finanční instituce	498 043
Akcie a podílové listy celkem	498 043

7. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2021 podíly v Realitních společnostech, které působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztrát a za účetní období*	Celkem
Citeka International s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	6.9.2018	500	166 639	-20 160	146 979
Nemovitostní IBIS s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	500	219 889	-18 520	201 869
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	78 718	-4 602	74 366
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	131 007	-101 201	29 826

Fond vlastnil k 31. 12. 2020 podíly v Realitních společnostech, které 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
Citeka International s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	6.9.2018	500	181 362	-14 723	167 139
Nemovitostní IBIS s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	500	247 297	-180 722	67 075
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	62 622	-1 192	61 680
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	30 217	17 670	47 907

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. 12. 2021, respektive k 31. 12. 2020.

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnických podílům.

Tržní hodnota účastí

k 31. 12. 2021

Název společnosti	Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Citeka International s.r.o.	Nemovitostní IBIS s.r.o.	Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	73 050	200 100	348 452	148 930	770 532
Přímé pořizovací náklady	5 474	15 124	12 071	7 978	40 647
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	76 335	185 884	-79 064	-127 357	55 798
Tržní hodnota k 31. 12. 2021	154 859	401 108	281 459	29 551	866 977

k 31. 12. 2020

Název společnosti	Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Citeka International s.r.o.	Nemovitostní IBIS s.r.o.	Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	73 050	200 100	195 142	96 498	564 790
Přímé pořizovací náklady	5 474	15 124	12 071	7 978	40 647
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	62 443	93 743	-109 738	-73 575	-27 127
Tržní hodnota k 31. 12. 2020	140 967	308 967	97 475	30 901	578 310

Změna položky Vklady do vlastního kapitálu zahrnuje příspěvky jediného společníka do Ostatních kapitálových fondů Společností Nemovitostní IBIS a Nemovitostní Polygon. Posílení vlastního kapitálu bylo realizované formou zápočtu vůči pohledávkám Fondu.

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).

8. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kladná reálná hodnota derivátů	8 530	3 618
Ostatní pohledávky	26	0
Odložená daňová pohledávka	1 023	0
Ostatní aktiva celkem	9 579	3 618

Společnost k 31. 12. 2021, resp. k 31. 12. 2020 neevidovala pohledávky po lhůtě splatnosti.

9. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Daňové závazky – splatná daň	3 841	1 462
Daňové závazky – odložená daň	13 162	0
Záporná reálná hodnota derivátů	10 471	3 709
Srážková daň z vyplacených dividend 15 %	2 475	0
Ostatní pasiva celkem	29 949	5 171

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výnosy a výdaje příštích období:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Výdaje příštích období	5 806	5 795
Výdaje příštích období celkem	5 806	5 795

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

11. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ PODÍLNÍKŮM / VLASTNÍ KAPITÁL

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

	31. 12. 2021
Kapitálové fondy	2 821 933
Oceňovací rozdíly	43 659
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	238 348
Zisk /ztráta za účetní období	-17 413
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům celkem	3 086 527

Položky rozvahy *Kapitálové fondy*, *Oceňovací rozdíly*, *Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období* a *Zisk/Ztráta za účetní období* jsou k 31. 12. 2021 vykazovány souhrnně v položce *Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům*, k 31. 12. 2020 byly tyto položky vykazovány jako součást vlastního kapitálu Fondu.

Fond nemá základní kapitál.

Kapitál třídy *Akumulační* podílového Fondu vykazovaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 1 822 936 042 ks (31. 12. 2020: 1 878 945 567 ks) podílových listů, jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Kapitál třídy Dividendová podílového Fondu vykazaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 1 003 987 000 ks (31. 12. 2020: 1 003 987 000 ks) podílových listů, 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 výše čistých aktiv Fondu. Cena podílového listu je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných podílových listů k danému dni.

Hodnota podílového listu třídy Akumulační k poslednímu dni roku 2021 činila 1,1059 Kč (31. 12. 2020 1,0891 Kč).

Hodnota podílového listu třídy Dividendová k poslednímu dni roku 2021 činila 1,0662 Kč (31. 12. 2020 činila 1,0755 Kč).

Přehled vydaných podílových listů Fondu

	31. 12. 2021			31. 12. 2020		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>						
Vydané podílové listy	1 822 936	1 003 987	2 826 923	1 878 946	1 003 987	2 882 933
<i>v tis. Kč</i>						
Vydané podílové listy	1 817 946	1 003 987	2 821 933	1 878 946	1 003 987	2 882 933
Čistá aktiva připadající na podílový list /v Kč/	1,1059	1,0662		1,0891	1,0755	

Vývoj vydaných podílových listů Fondu

	2021		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>			
Zůstatek k 1.1.	1 878 946	1 003 987	2 882 933
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-56 010	0	-56 010
Zůstatek k 31.12.	1 822 936	1 003 987	2 826 923

	2021		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Zůstatek k 1.1.	2 046 403	1 079 750	3 126 153
Změna čistých aktiv připadající na držitele PL	30 625	-9 251	21 374
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-61 000	0	-61 000
Zůstatek k 31.12.	2 016 028	1 070 499	3 086 527

Přehled změn položek čistých aktiv připadajících na držitele PL

	2021
Změna oceňovacích rozdílů	
- Přecenění účastí oceňovaných FVOCI	83 948
- Odložený daňový závazek z přecenění účastí	-13 162
- Vliv změny oceňovacích kategorií finančních aktiv dle IFRS 9	-20 467
Změna nerozděleného zisku/ztráty z předchozích období	
- Vyplacené dividendy	-31 999
- Vliv změny oceňovacích kategorií finančních aktiv dle IFRS 9	20 467

Zisk /ztráta za účetní období	-17 413
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům celkem	21 374

Distribuce dividend

Fond vyhlásil a následně vyplatil následující dividendy:

	2021			2020		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
Vyplacené dividendy na podílový list (v Kč)	0	0,0319	0,0319	0	0	0
Vyplacené dividendy celkem (v tis. Kč)	0	31 999	31 999	0	0	0

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

O ztrátu Fondu za rok 2021 ve výši 17 413 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu ponížen nerozdělený zisk předcházejících období.

Zisk Fondu za rok 2020 ve výši 95 834 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejících období.

13. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Výnosy z úroků zahrnují:

	2021	2020
Úroky z poskytnutých úvěrů	115 587	117 028
Úroky z TV	39	0
Úroky z kolaterálu	52	22
Úroky z CCS,SW	3 974	2 899
Úrokové výnosy celkem	119 652	119 949
Úroky z kolaterálu	1	39
Úrokové náklady celkem	1	39
Čisté úrokové výnosy celkem	119 651	119 910

Úrokové výnosy jsou realizovány od subjektů, které jsou rezidenty České republiky.

14. VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize zahrnují:

	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Bankovní poplatky	29	28
Správní a soudní poplatky	156	0
Náklady na poplatky a provize celkem	185	28
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-185	-28

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceňovaných ve FVTPL:

	2021	2020
Zisk/ztráta z devizových operací	-2 006	258
Zisk/ztráta z derivátových operací	14 389	-10 122
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	-99 944	3 186

Kurzové rozdíly z poskytnutých úvěrů	-17 928	11 105
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	-105 489	4 427

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 cenných papírů, a závazků v zahraniční měně přeceňovaných na reálnou hodnotu.

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

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2021	2020
Poplatek za obhospodařování fondu	21 574	22 353
Poplatek depozitáři	701	764
Poplatek auditorovi	230	214
Poplatek rezoluční fond	84	50
Poplatek správní a ostatní	84	50
Správní náklady celkem	22 673	23 431

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 1,5 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Komerční banka, a.s., platí Fond v souladu se statutem poplatky ve výši maximálně 0,05 % z celkové roční hodnoty fondového kapitálu.

Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize jsou realizovány/vynaložené od subjektů či za subjekty, které jsou rezidenty České republiky.

17. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	119 652	136 559	0	0	0	0	119 652	136 559
Náklady na úroky a podobné náklady	1	16 649	0	0	0	0	1	16 649
Náklady na poplatky a provize	185	28	0	0	0	0	185	28
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-105 489	4 427	0	0	0	0	-105 489	4 427
Správní náklady	22 673	23 431	0	0	0	0	22 673	23 431
Celkem	-8 696	100 878	0	0	0	0	-8 696	100 878

18. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2021	2020
Hospodářský výsledek před zdaněním	-8 696	100 878
Odečitatelné položky	0	0
Přičitatelné položky	183 037	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	174 341	100 878
Daň (5 %) ze základu daně	8 717	5 044
Oprava daně minulých let	0	0
Daň splatná ze základu daně celkem	8 717	5 044
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	8 717	5 044

Odložená daň:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	0	-4 406
Odložená daňová pohledávka – přecenění majetkové účasti	0	1 023
Odložený daňový závazek – přecenění majetkové účasti	-13 162	0
Odložená daňová pohledávka – přecenění půjček na reál. hodnotu	0	3 383
Celková odložená daň	-13 162	0

Odložený daňový závazek z přecenění aktiv na reálnou hodnotu je účtovaný do vlastního kapitálu Fondu. Odložená daňová pohledávka není z důvodu opatrnosti zaúčtována.

19. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté úvěry	1 605 472	1 932 337
Celkem	1 605 472	1 932 337

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

Účasti:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Účasti v Realitních společnostech	866 977	578 310
Celkem	866 977	578 310

Výdaje příštích období:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek	5 420	5 465
Celkem	5 420	5 465

Výnosy z úroků:

	2021	2020
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	115 587	117 028
Celkem	115 587	117 028

Náklady na poplatky:

	2021	2020
Poplatek za obhospodařování fondu	21 574	22 353
Celkem	21 574	22 353

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

20. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2021 Aktiva	31. 12. 2021 Pasiva	31. 12. 2020 Aktiva	31. 12. 2020 Pasiva
Cross currency úrokové swapy	258 300	248 600	258 300	262 450
Měnové swapy	352 898	343 068	378 494	375 304
Měnové nástroje	611 198	591 668	636 794	637 754
Finanční deriváty celkem	611 198	591 668	636 794	637 754

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2021 kladná	31. 12. 2021 záporná	31. 12. 2020 kladná	31. 12. 2020 záporná
Cross Currency úrokové swapy	0	10 471	0	3 075
Měnové swapy	8 530	0	3 618	634
Měnové nástroje	8 530	10 471	3 618	3 709
Finanční deriváty celkem	8 530	10 471	3 618	3 709

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	258 300	0	0	258 300
Úrokové CCS - Závazky	0	0	248 600	0	0	248 600
Měnové swapy - Pohledávky	352 898	0	0	0	0	352 898
Měnové swapy - Závazky	343 068	0	0	0	0	343 068

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2020:

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Úrokové CCS - Pohledávky	0	0	258 300	0	0	258 300
Úrokové CCS - Závazky	0	0	262 450	0	0	262 450
Měnové swapy - Pohledávky	370 352	8 142	0	0	0	378 494
Měnové swapy - Závazky	367 430	7 874	0	0	0	375 304

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

21. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2021

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	155 211	0	0	155 211
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 605 472	0	0	1 605 472
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	485 043	0	0	485 043
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	866 977	866 977
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	8 530	0	0	8 530
Finanční aktiva celkem	2 254 256	0	866 977	3 121 233

31. prosince 2021

Finanční závazky	Určené ve FVTPL	K obchodování	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	10 741	0	0	10 741
Finanční závazky celkem	10 741	0	0	10 741

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

22.1. 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, jenž je autorizován příslušnými orgány na úrovni Společnosti či skupiny Amundi a jenž 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 regulačními požadavky, principy implementovanými 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 tyto 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.

22.2. 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 strategií s cílem optimalizovat velikost úrokového rizika ve vazbě na dosahované zhodnocení Fondu.

Fond řídí úrokové riziko v souladu s celkovou strategií Fondu trhu i predikovanými peněžními toky Fondu. Zdrojem úrokového rizika jsou zejména expozice v akcionářských úvěrech, jež Fond poskytl vlastním 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. 2021:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	155 211	0	0	0	0	155 211
Pohledávky za nebank. subjekty	0	220 819	1 384 653	0	0	1 605 472
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	485 043	485 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	866 977	866 977
Jiná aktiva	8 556	0	0	0	1 023	9 579
Aktiva celkem	163 767	220 819	1 384 653	0	1 353 043	3 122 282
Jiné závazky	18 752	3 841	0	0	13 162	35 755
Závazky celkem	18 752	3 841	0	0	13 162	35 755
Čisté úrokové riziko	145 015	216 978	1 384 653	0	1 339 881	3 086 527

31. 12. 2020:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	124 811	0	0	0	0	124 811
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	1 223 824	708 513	0	1 932 337
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	498 043	498 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	578 310	578 310
Jiná aktiva	3 618	0	0	0	0	3 618
Aktiva celkem	128 429	0	1 223 824	708 513	1 076 353	3 137 119
Jiné závazky	6 429	4 537	0	0	0	10 966
Závazky celkem	6 429	4 537	0	0	0	10 966
Čisté úrokové riziko	122 000	-4 537	1 223 824	708 513	1 076 353	3 126 153

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.

2021			
tis. Kč			
	Růst	Pokles	
	úrokové míry o	úrokové míry o	
	100 bazických bodů	100 bazických bodů	
Dopad na čistou hodnotu aktiv			
náležících podílů	-54 946	57 362	
2020			
tis. Kč			
	Růst	Pokles	
	úrokové míry o	úrokové míry o	
	100 bazických bodů	100 bazických bodů	
Dopad na čistou hodnotu aktiv			
náležících podílů	-88 637	88 637	

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. 2021:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	155 071	140	155 211
Pohledávky za nebank. subjekty	1 309 627	295 845	1 605 472
Akcie a podílové listy	485 043	0	485 043

Účasti s rozhodujícím vlivem	866 977	0	866 977
Jiná aktiva	9 579	0	9 579
Aktiva celkem	2 826 297	298 985	3 122 282
Jiné závazky	35 755	0	35 755
Závazky celkem	35 755	0	35 755
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	2 790 542	298 985	3 086 527
Podrozvahová aktiva	611 198	0	611 198
Podrozvahová pasiva	0	591 668	591 668
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	3 401 740	-295 683	3 106 057

31. 12. 2020:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	102 808	22 003	124 811
Pohledávky za nebank. subjekty	1 567 980	364 357	1 932 337
Akcie a podílové listy	498 043	0	498 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	578 310	0	578 310
Jiná aktiva	3 618	0	3 618
Aktiva celkem	2 750 759	386 360	3 137 119
Jiné závazky	10 966	0	10 966
Závazky celkem	10 966	0	10 966
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	2 739 793	386 360	3 126 153
Podrozvahová aktiva	636 794	0	636 794
Podrozvahová pasiva	0	637 754	637 754
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	3 376 587	-251 394	3 125 193

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 čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům, pokud by Kč posílila/oslabila vůči EUR o 1 %.

2021 tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	2 663	-2 663
2020 tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	2 425	-2 425

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 2021 a 2020 Fond investoval celkem do 4 realitních společností, jejichž celkový podíl na čisté hodnotě aktiv náležejících podílníkům Fondu činil 28,10 % k 31. prosinci 2021 (resp. 18,50 % k 31. prosinci 2020).

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).

22.3. 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 transakcích, 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. 2021	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	155 211	0	0	155 211
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 605 472	0	1 605 472
Akcie a podílové listy	485 043	0	0	485 043
Kladná RH derivátů	8 530	0	0	8 530
Celkem	648 784	1 605 472	0	2 254 256

31. 12. 2020	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	124 811	0	0	124 811
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 932 337	0	1 932 337
Akcie a podílové listy	498 043	0	0	498 043
Kladná RH derivátů	3 618	0	0	3 618
Celkem	626 472	1 932 337	0	2 558 809

Koncentrace dle geografických oblastí

31. 12. 2021	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	155 211	0	0	155 211
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 605 472	0	0	1 605 472
Akcie a podílové listy	485 043	0	0	485 043
Kladná RH derivátů	8 530	0	0	8 530

Celkem	2 254 256	0	0	2 254 256
31. 12. 2020	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	124 811	0	0	124 811
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 932 337	0	0	1 932 337
Akcie a podílové listy	498 043	0	0	498 043
Kladná RH derivátů	3 618	0	0	3 618
Celkem	2 558 809	0	0	2 558 809

22.4. Riziko likvidity

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

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

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

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

V případě závazků se nediskontované toky rovnají diskontovaným.

31. 12. 2021:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	155 211	0	0	0	0	155 211
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	220 819	1 384 653	0	0	1 605 472
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	485 043	485 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	866 977	866 977
Jiná aktiva	8 556	0	0	0	1 023	9 579
Aktiva celkem	163 767	220 819	1 384 653	0	1 353 043	3 122 282
Jiné závazky	8 281	3 841	10 471	0	13 162	35 755
Závazky celkem	8 281	3 841	10 471	0	13 162	35 755
Čisté riziko likvidity	155 486	216 978	1 374 182	0	1 339 881	3 086 527

31. 12. 2020:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	124 811	0	0	0	0	124 811

Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 223 824	708 513	0	1 932 337
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	498 043	498 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	578 310	578 310
Jiná aktiva	3 618	0	0	0	0	3 618
Aktiva celkem	128 429	0	1 223 824	708 513	1 076 353	3 137 119
Jiné závazky	6 429	1 462	3 075	0	0	10 966
Závazky celkem	6 429	1 462	3 075	0	0	10 966
Čisté riziko likvidity	122 000	-1 462	1 220 749	708 513	1 076 353	3 126 153

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 „Nespecifikováno“ 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.

22.5. 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 inspekcí.

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

23. 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 skutečným 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. kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

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

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

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

31.12.2021				
tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	155 211	0	155 211
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 605 472	1 605 472
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	485 043	485 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	866 977	866 977
Ostatní finanční aktiva	0	8 530	0	8 530
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	10 471	0	10 471

31.12.2020				
tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	124 811	0	124 811
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 932 337	1 932 337
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	498 043	498 043
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	578 310	578 310
Ostatní finanční aktiva	0	3 618	0	3 618

FINANČNÍ ZÁVAZKY

Ostatní finanční závazky	0	3 709	0	3 709
--------------------------	---	-------	---	-------

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 ani 2020 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.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly**Nekotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech**

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena:

- buď pomocí neupravené čisté hodnoty aktiv (NAV) (úroveň 2)
- nebo aplikací diskontu vůči čisté hodnotě aktiv (NAV) (úroveň 3).

Neupravená čistá hodnota aktiv (NAV) je použita tehdy, pokud pořízené podílové listy / investiční akcie v jiném fondu jsou zpětně prodejné (redeemable) k rozvahovému dni Fondu. Pokud nikoliv, pak NAV je použito jako vstup pro ocenění a úprava je aplikována v souvislosti se sníženou prodejností a omezeními ohledně zpětného odkupu (např. z důvodu výše poplatku za zpětný odkup). Tato úprava je na základě úsudku provedeného obhospodařovatelem Fondu po zvážení doby trvání daného omezení (např. aplikace dané výše poplatku za zpětný odkup), apod.

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.

(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 defonované scénáře) by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům:

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

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře/mix (office/mixed use)	369 082	- 309 866
Hotel (hospitality)	135 200	- 108 200

Referenční hodnoty použité při ocenění

- Yield: 5 % - 6,25 %
- Nájem: 345 – 452 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)	51 480	- 49 267
(v %)	1,67 %	- 1,60

*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

2021 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodující m vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	1 932 337	498 043	578 310	3 008 690
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-3 572	-622	0	-4 194
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	82 925	82 925
Vklad do vlastního kapitálu nemovit. společností formou zápočtu poskytnutých úvěrů	-205 742	0	205 742	0
Prodeje	0	12 378	0	12 378
Splacené úroky	117 551	0	0	117 551
Zůstatek k 31.12.	1 605 472	485 043	866 977	2 957 492

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společností, které jsou ovládány 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 drženy k rozvahovému dni byla ve výši -118 481 tis. Kč. Tyto zisky a ztráty byly vykázané v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ v rámci výkazu zisku a ztráty.

24. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

25. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

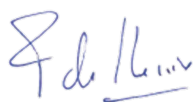
Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

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

Stabilizace ekonomického prostředí i kapitálových trhů po dvouletém období nejistoty vyvolané vlivy a důsledky pandemie COVID byla bezprostředně na počátku roku 2022 (konec února) opět narušena nevyprovokovanou agresí Ruska vůči Ukrajině, jež zásadně ovlivnila mezinárodní vztahy, obecně zvýšila geopolitická rizika a ve svých důsledcích bude mít nemalé dopady na globální ekonomiku. Trhy pak bezprostředně reagovaly na jednotný postoj světového společenství vůči Rusku, rozšíření sankcí uplatňovaných na ruská nebo s Ruskem spojená aktiva a omezenou dostupnost některých druhů aktiv či komodit. Výsledkem pak byly poklesy zejména regionálních akciových trhů, růst úrokových sazeb, růst cen komodit a snížená likvidita či omezená dostupnost některých aktiv. S ohledem na minimální aktivitu Fondu v oblastech s největším dopadem (Rusko, Ukrajina) je celkový bezprostřední přímý dopad do Fondu nulový či velmi omezený a neočekávaný takový ani v budoucnosti. Hlavním bezprostředním vlivem na aktiva Fondu je tedy negativní přecenění aktiv a zvýšená volatilita hodnoty podílového listu. Potenciální dopady na aktivity a fungování Fondu nemají významný vliv na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Kromě výše uvedeného nebyly vedení Společnosti k datu sestavení účetní závěrky známy žádné další významné události.

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Franck Du Plessix

Předseda představenstva



Vendulka Klučková

Člen představenstva