



Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2024

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 2024 (sestaveno k datu 31. 12. 2024). 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. 2024 celkem 38 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

- KB 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 Portfolio - Rezerva, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Portfolio - Konzervativní, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Portfolio - Dynamické, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Portfolio - Dividendové, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Portfolio - Akciových indexů, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Portfolio - Vyvážené, 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 Equity Index Selection, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Balancovaný, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Krátkodobých úrokových sazeb, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Krátkodobých úrokových sazeb plus, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Fondy kvalifikovaných investorů:

- Protos, uzavřený investiční fond, a.s.
- Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity 4, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity 5, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Bond Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Equity Strategy, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Short Term Strategy, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR - Premium fond 2, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Privátní fond úrokových výnosů, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity 6, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Private Equity Global Universe, uzavřený 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

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

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

tis. Kč	2024	2023
Náklady na zaměstnance	44 527	46 087
Mzdy a odměny zaměstnanců	35 639	38 337
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	1 883	1 728
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	1 933	3 657
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	19 801	22 617
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	3 133	2 584
Sociální a zdravotní pojištění	8 888	7 750

Amundi Czech Republic Asset Management, a.s.

tis. Kč	2024	2023
Náklady na zaměstnance	196 062	200 761
Mzdy a odměny zaměstnanců	159 271	167 511
z toho fixní náklady na mzdy vedoucích pracovníků	23 268	19 475
z toho variabilní náklady na odměny vedoucích pracovníků	15 677	4 923
z toho fixní náklady na mzdy ostatních zaměstnanců	68 816	90 804
z toho variabilní náklady na odměny ostatních zaměstnanců	14 720	19 059
Sociální a zdravotní pojištění	36 791	33 250

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. Metodickým a procesním zázemím poskytovaným mateřskou společností AMUNDI včetně robustních evidenčních a analytických nástrojů.
2. Individuálním přístupem 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 a jež je navržen risk manažerem v souladu s požadavkem zadavatele a stanoviskem portfolio manažera. Proces je odsouhlasen investičním výborem nebo jiným k tomu pověřeným orgánem. Mikroproces zahrnuje i metody a kvantitativní omezení, jež budou aplikována při správě portfolia,

- b) systematickým monitorováním, vyhodnocováním a reportováním rizik tak, aby podstupovaná rizika a jejich úroveň odpovídala implementované metodice a aby bylo zajištěno naplňování schváleného rizikového profilu portfolia a dodržování 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. sektory, regiony nebo 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 některých významných 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 rizikovost 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 Alto Investment Compliance. Ověřování ostatních omezení je zpravidla prováděno zpracováním vstupů v lokálním systému Topas nebo MS Office aplikaci 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

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 zlikvidování 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.

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 risk management, compliance a vnitřního auditu. Některé periodické kontroly jsou prováděny na úrovni celé skupiny AMUNDI.

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. Celkovou bezpečnost IT posiluje i postupné zavádění evropské regulace DORA.

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

Media+ Alto – monitoring a analýza portfolií, sledování a analýza rizikovosti pozic

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

Alto Performance – měření výkonnosti portfolia, srovnání s benchmarkem,

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

Celkově lze konstatovat, že Společnost využívá pro řízení rizik standardní metody obvyklé na trhu a má pro jednotlivé činnosti zpracovány pracovní postupy. Výsledky monitoringu a analýzy jsou pravidelně reportovány v rámci definovaných orgánů společnosti nebo odpovědných skupin.

Environmentální a sociální rizika a rizika v oblasti správy a řízení

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

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

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

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

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

Realitní fond KB 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.

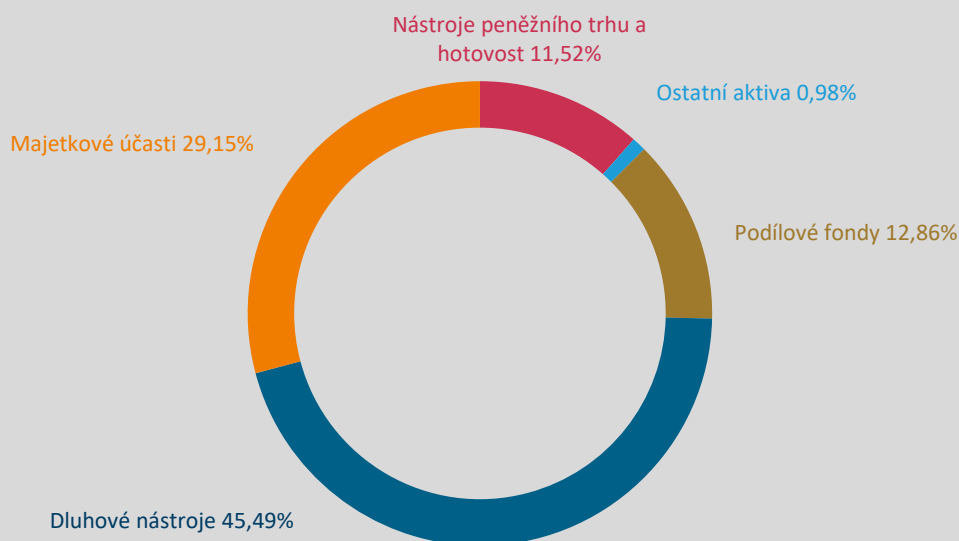
ISIN – třída A	CZ0008474897
ISIN – třída D	CZ0008474905
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (25 let zkušeností), Hubert Joachim (34 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování - třída A	1,00 %
Úplata za obhospodařování - třída D	0,5 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2024) – třída A	1 561 989 712
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2024) – třída D	1 003 987 000

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Třída A			
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 197 516 629	1 934 820 142	2 073 838 243
Čistá aktiva (hodnoty v Kč)	2 029 573 344	1 911 664 820	2 051 068 264
VK/PL	1,2994	1,1504	1,1479
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Třída D			
Aktiva (hodnoty v Kč)	1 208 307 561	1 058 023 972	1 126 875 058
Čistá aktiva (hodnoty v Kč)	1 117 109 298	1 046 414 439	1 115 626 872
VK/PL	1,1127	1,0423	1,1112

Hodnota čistých aktiv 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

Rok 2024 byl pro fond historicky nejúspěšnější. Hodnota kurzu meziročně vzrostla o 13 %. Výkonnost pozitivně ovlivnilo zejména přecenění budov v portfoliu. Nejvýraznější nárůst jsme registrovali u multifunkční budovy Fórum Karlín, jejíž hodnota v portfoliu vzrostla meziročně o 10 %. Posun v ocenění směrem nahoru zaznamenaly také kancelářské budovy Polygon (Praha – Pankrác) a Keystone (Praha – Karlín). Obě budovy byly přeceněny nezávislým posudkem o 5 % výše. Mírně narostlo i ocenění poslední nemovitosti v portfoliu, hotelu Na Poříčí 5. Pozitivní vliv na výkonnost fondu měl také vývoj podílu, který fond drží ve fondu REALITNÍ FOND KB (REF1). Ocenění tohoto fondu se meziročně zvýšilo o 17 %, zejména díky úspěšnému prodeji budovy na adrese Pařížská 3. Vedle přecenění pozitivně ovlivnily výkonnost příjmy z nájemného a finanční operace (zisky z měnového zajištění a úrokové výnosy). U všech nájemních smluv byla aplikována inflační doložka. Z pohledu nájemních vztahů považujeme za největší úspěch zlepšení obsazenosti kancelářské budovy Keystonev, kde se nám podařilo navýšit obsazenost na 96 %. Díky všem jmenovaným faktorům fond realizuje za rok 2024 rekordně vysokou výplatu na úrovni 9 % aktuálního kurzu fondu. Výplata bude distribuována investorům v průběhu března. Na začátku roku 2025 vstoupil fond do finální fáze své existence. V rámci ní by mělo dojít k prodeji jednotlivých nemovitostí a vyplacení prostředků investorům. Původní termín ukončení fondu (červenec 2025) byl prodloužen o jeden rok (červenec 2026), abychom měli dostatek času na prodej budov z portfolia.

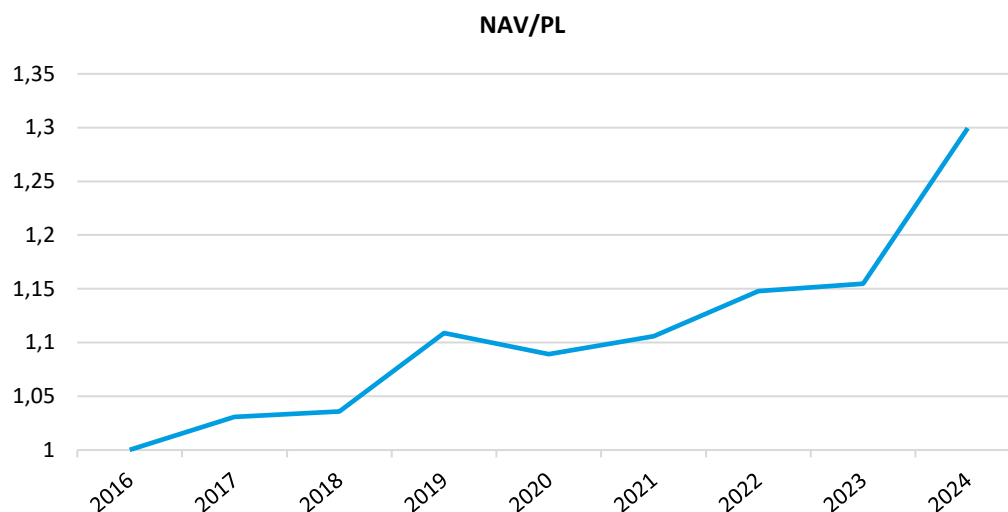
Identifikace majetku v KČ, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (k 31. 12. 2024)

Název cenného papíru	Podíl z celkových aktiv (%)	Tržní cena	Cena pořízení
Půjčka NS Citeka International 6,0/2025	18,13%	617 326 876	618 000 000
Nemovitostní společnost Citeka International,s.r.o.	15,22%	518 484 735	215 223 823
Půjčka NS IBIS 6,0/2026	14,45%	492 274 872	500 000 000
Realitní fond KB, uzavřený podílový fond	12,86%	437 938 377	373 758 885
TV RZB CZK	8,82%	300 225 375	300 000 000
Půjčka NS Keystone 6,0/2022	6,92%	235 797 888	233 000 000
Půjčka NS Polygon House 6,0/2025	6,72%	228 935 049	232 740 000
Nemovitostní společnost IBIS,s.r.o.	5,10%	173 774 844	360 522 739
Nemovitostní společnost Keystone,s.r.o.	4,59%	156 458 234	106 872 204
Nemovitostní společnost Polygon House,s.r.o.	4,23%	144 093 405	282 525 562
Účty v bankách	2,71%	92 134 266	92 134 266

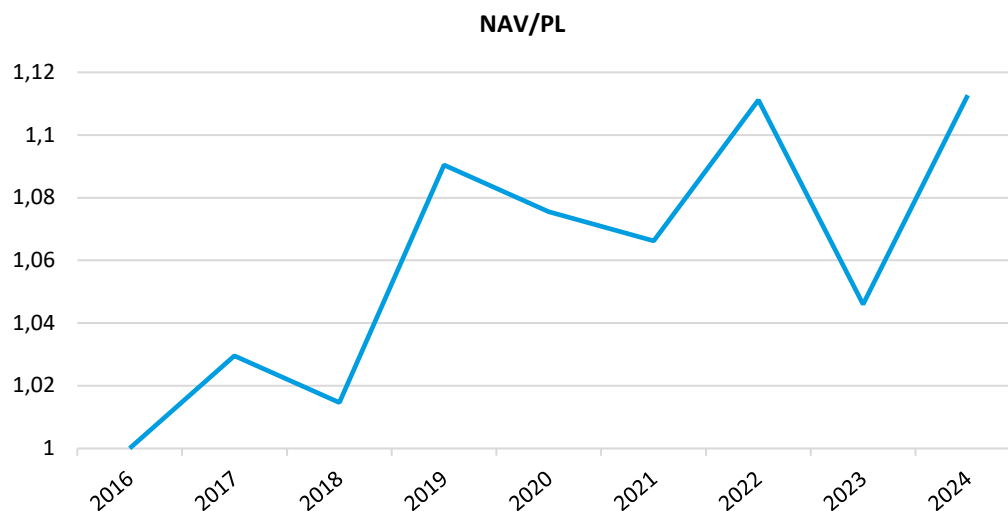
Cena pořízení pohledávek v cizích měnách je přepočtena pomocí historického kurzu.

Vývoj hodnoty podílového listu

Třída A



Třída D



Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

www.amundi.cz



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

Zpráva nezávislého auditora

**pro podílníky fondu Realitní fond KB 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 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální)



nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2024 na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 24. dubna 2025

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 31.12.2024
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2024	31.12.2023
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	392 360	194 872
a)	splatné na požádání		92 134	94 863
b)	ostatní		300 226	100 009
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 574 335	1 590 994
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.	437 938	467 199
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	7.	992 811	736 282
b)	v ostatních subjektech		992 811	736 282
11.	Ostatní aktiva	8.	8 380	14 251
	Aktiva celkem		3 405 824	3 003 598
	PASIVA			
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	9	8 500	19 250
4.	Ostatní pasiva	10.	244 776	10 087
5.	Výnosy a výdaje příštích období	11.	5 865	5 451
	Cizí zdroje celkem		259 141	34 788
8.	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	12.	3 146 683	2 968 810
	Pasiva celkem		3 405 824	3 003 598

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

Podrozvahové položky

k 31.12.2024

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2024	31.12.2023
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21.	336 986	379 943
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	25.	3 146 683	2 968 810
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21.	329 924	368 403

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

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31.12.2024
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2024	2023
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14.	112 430	118 623
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	14.	518	1 221
5.	Náklady na poplatky a provize	15.	167	144
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16.	134 017	103 149
9.	Správní náklady	17.	22 293	22 093
b)	ostatní správní náklady		22 293	22 093
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		223 469	198 314
23.	Daň z příjmů	19.	7 777	5 425
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		215 692	192 889
	z toho přírůstek čistých aktiv připadající na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění		215 692	192 889

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

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2024

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 S.A.S. (se sídlem 91-93 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. Doba trvání uzavřeného podílového fondu může být na základě rozhodnutí Společnosti prodloužena o jeden rok, po uplynutí 10 let se Fond může změnit na otevřený podílový fond.

Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 19. 2. 2025 byla doba trvání Fondu prodloužena o jeden rok.

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

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

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

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. 2024	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Julien Faucher
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Cinzia Tagliabue
	Člen	Cécile Falcon
	Člen	Claire Jodry
	Člen	Eric Bramoullé

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

Ke dni 1. 4. 2024 se stal členem dozorčí rady Claire Jodry.

Ke dni 30. 4. 2024 zaniká členství člena dozorčí rady Gabriele Pietro Tavazzani.

Ke dni 1. 5. 2024 se stal členem dozorčí rady Eric Bramoullé.

Ke dni 6. 12. 2024 Roman Pospíšil odstoupil z funkce místopředsedy představenstva, tato změna dosud není zapsána v obchodním rejstříku.

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“).

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 zabraňovala 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 2024. Běžné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

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 pasiv.

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

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

2.4. Finanční aktiva a finanční závazky

(a) Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

(b) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datumy 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 změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

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

(c) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva se rozdíl mezi:

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

Od 1. 1. 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

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

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

2.6. Cenné papíry**Majetkové cenné papíry**

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy *Aktie, 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.

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.

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 pasívech 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 2024, resp. 2023 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

- c) podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici, 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

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.

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

(b) Změna účetních postupů a jejich dopad

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

Společnost v letech 2024 a 2023 neměnila žádné účetní politiky.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	92 134	94 863
Termínované vklady u bank	300 226	100 009
Pohledávky za bankami celkem	392 360	194 872

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2024 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. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry	1 574 335	1 590 994
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 574 335	1 590 994

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2024 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 2024 a 2025.

	31. 12. 2024				31. 12. 2023	
Společnost – dlužník	Úroková sazba	Měna	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	6%	CZK	236 573	235 798	250 747	242 897
Citeka International s.r.o.	6%	CZK	627 476	617 327	627 476	594 008
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	6%	EUR	230 846	228 935	301 249	290 006
Nemovitostní IBIS, s.r.o.	6%	CZK	507 667	492 275	507 667	464 083
Celkem			1 602 562	1 574 335	1 687 139	1 590 994

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. 2024 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. 2024	31. 12. 2023
Podílové listy		
- vydané finančními institucemi	437 938	467 199
Podílové listy celkem	437 938	467 199
Akcie a podílové listy celkem	437 938	467 199

b. Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Akcie a podílové listy vydané finančními institucemi		
- nekótované	437 938	467 199
Mezisoučet	437 938	467 199
Akcie a podílové listy celkem	437 938	467 199

7. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2024 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	104 524	3 075	108 099
Nemovitostní IBIS s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	500	180 598	1 961	183 059
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	62 560	-5 987	56 823
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	85 003	31 906	116 929

Fond vlastnil k 31. 12. 2023 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	131 876	-27 352	105 024
Nemovitostní IBIS s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	500	191 553	-10 955	181 098
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	66 951	-13 480	53 721
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	69 985	-61 019	8 986

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. 12. 2024, respektive k 31. 12. 2023.

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnických podílům.

Tržní hodnota účastí

k 31. 12. 2024

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	101 398	200 101	348 452	274 547	924 498
Přímé pořizovací náklady	5 474	15 123	12 071	7 978	40 646
Změna tržního ocenění	49 586	303 261	-186 748	-138 432	27 667
Tržní hodnota k 31. 12. 2024	156 458	518 485	173 775	144 093	992 811

k 31. 12. 2023

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	87 224	200 101	348 452	180 146	815 923
Přímé pořizovací náklady	5 474	15 123	12 071	7 978	40 646
Změna tržního ocenění	40 747	158 935	-176 295	-143 674	-120 287
Tržní hodnota k 31. 12. 2023	133 445	374 159	184 228	44 450	736 282

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. 2024	31. 12. 2023
Kladná reálná hodnota derivátů	8 380	11 415
Daňová pohledávka – splatná daň	0	2 836
Ostatní aktiva celkem	8 380	14 251

Společnost k 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 neevidovala pohledávky po lhůtě splatnosti.

9. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Přijaté kolaterály	8 500	19 250
Závazky vůči bankám a družst. záložnám celkem	8 500	19 250

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám představují přijaté kolaterály.

10. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Daňové závazky – splatná daň	1 273	0
Daňové závazky – odložená daň	17 642	9 984
Ostatní závazky	25	103
Přijatá záloha na podíl na likvidačním zůstatku	225 836	0
Ostatní pasiva celkem	244 776	10 087

Položka *Přijatá záloha na podíl na likvidačním zůstatku* zahrnuje vyplacenou zálohu na podíl na likvidačním zůstatku držených podílových listů.

11. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výnosy a výdaje příštích období:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poplatek za obhospodařování fondu	5 600	5 190
Poplatek depozitáři	152	151
Poplatek za audit	113	110
Výnosy a výdaje příštích období celkem	5 865	5 451

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

12. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ PODÍLNÍKŮM / VLASTNÍ KAPITÁL

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kapitálové fondy		
- Kapitálový fond	2 565 977	2 665 678
- Kapitálový fond – emisní ažio/disážio	-42 733	-27 319
Oceňovací rozdíly	10 024	-130 272
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	397 723	267 834
Zisk/ztráta za účetní období	215 692	192 889
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům celkem	3 146 683	2 968 810

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 1 561 989 712 ks (31. 12. 2023: 1 661 691 148 ks) podílových listů, jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Kapitál třídy Dividendová podílového Fondu vykazovaný 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. 2023: 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 2024 činila 1,2994 Kč (31. 12. 2023: 1,1546 Kč).

Hodnota podílového listu třídy Dividendová k poslednímu dni roku 2024 činila 1,1127 Kč (31. 12. 2023: 1,046 Kč).

Přehled vydaných podílových listů Fondu

	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>						
Vydané podílové listy	1 561 990	1 003 987	2 565 977	1 661 691	1 003 987	2 665 678
<i>v tis. Kč</i>						
Vydané podílové listy	1 519 256	1 003 987	2 523 243	1 634 372	1 003 987	2 638 359
Čistá aktiva připadající na podílový list /v Kč/	1,2994	1,1127		1,1546	1,046	

Vývoj vydaných podílových listů Fondu

Počet podílových listů	2024		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>			
Zůstatek k 1.1.	1 661 691	1 003 987	2 665 678
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-99 701	0	-99 701
Zůstatek k 31.12.	1 561 990	1 003 987	2 565 977

Hodnota čistých aktiv	2024		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Zůstatek k 1.1.	1 918 599	1 050 211	2 968 810
Změna čistých aktiv připadající na držitele PL	226 090	66 898	292 988
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-115 115	0	-115 115
Zůstatek k 31.12.	2 029 574	1 117 109	3 146 683

Počet podílových listů	2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>			
Zůstatek k 1.1.	1 786 766	1 003 987	2 790 753
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-125 075	0	-125 075
Zůstatek k 31.12.	1 661 691	1 003 987	2 665 678

Hodnota čistých aktiv	2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. Kč</i>			
Zůstatek k 1.1.	2 051 068	1 115 627	3 166 695
Změna čistých aktiv připadající na držitele PL	11 105	-65 416	-54 311
Vydané během roku	0	0	0
Odkoupené během roku	-143 574	0	-143 574
Zůstatek k 31.12.	1 918 599	1 050 211	2 968 810

Přehled změn položek čistých aktiv připadajících na držitele PL

	2024	2023
Změna oceňovacích rozdílů		
- Přecenění účastí oceňovaných FVOCI	147 954	-170 915
- Odložený daňový závazek z přecenění účastí	-7 658	1 715
Změna nerozděleného zisku/ztráty z předchozích období		
- Vyplacené dividendy	-63 000	-78 000
Zisk /ztráta za účetní období	215 692	192 889
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům celkem	292 988	-54 311

Distribuce dividend

Fond vyhlásil a následně vyplatil následující dividendy:

	2024			2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
Vyplacené dividendy na podílový list (v Kč)	0	0,0627	0,0627	0	0,0777	0,0777
Vyplacené dividendy celkem (v tis. Kč)	0	63 000	63 000	0	78 000	78 000

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

Zisk Fondu za rok 2024 ve výši 215 692 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden na nerozdělený zisk předcházejících období.

Zisk Fondu za rok 2023 ve výši 192 889 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden na nerozdělený zisk předcházejících období.

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Výnosy z úroků zahrnují:

	2024	2023
Úroky z poskytnutých úvěrů	100 386	99 761
Úroky z běžných účtů u bank	2 686	4 689
Úroky z termínovaných vkladů u bank	5 390	9 437
Úroky z CCS, SW	3 968	4 736
Výnosové úroky celkem	112 430	118 623
Úroky z přijatých kolaterálů	518	1 221
Nákladové úroky celkem	518	1 221
Čisté úrokové výnosy celkem	111 912	117 402

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

15. ČISTÝ NÁKLAD NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Poplatky bankovní	32	32
Poplatky správní a soudní	135	112
Náklady na poplatky a provize celkem	167	144
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-167	-144

16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

	2024	2023
Zisk/ztráta z devizových operací	165	591
Zisk/ztráta z derivátových operací	-4 095	-1 706
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	73 768	97 139
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty	64 179	7 123
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	134 017	103 149

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 prodeje.

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.

17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2024	2023
Poplatek za obhospodařování fondu	21 396	21 180
Poplatek depozitáři	596	615
Poplatek auditorovi	236	236
Správní a ostatní poplatky	65	62
Správní náklady celkem	22 293	22 093

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 poplatek 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.

18. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	112 430	118 623	0	0	0	0	112 430	118 623
Náklady na úroky a podobné náklady	518	1 221	0	0	0	0	518	1 221
Náklady na poplatky a provize	167	144	0	0	0	0	167	144
Zisk nebo ztráta z finančních operací	134 017	103 149	0	0	0	0	134 017	103 149
Správní náklady	22 293	22 093	0	0	0	0	22 293	22 093
Celkem	223 469	198 314	0	0	0	0	223 469	198 314

19. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2024	2023
Hospodářský výsledek před zdaněním	223 469	198 314
Přičitatelné položky	-67 918	-89 820
Základ daně	155 551	108 494
Daň (5 %) ze základu daně	7 777	5 425
Daň splatná ze základu daně celkem	7 777	5 425
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	7 777	5 425

Odložená daň:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložený daňový závazek – přecenění majetkové účasti	17 642	9 984
Odložený daňový závazek celkem	17 642	9 984

Odložený daňový závazek z přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu ve výši 17 642 tis. Kč (2023: 9 984 tis. Kč) je účtovaný do vlastního kapitálu Fondu.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložená daňová pohledávka – přecenění majetkové účasti	16 259	15 999
Odložená daňová pohledávka celkem	16 259	15 999

Odložená daňová pohledávka z přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu ve výši 16 259 tis. Kč (2023: 15 999 tis. Kč) nebyla z důvodu zásady opatrnosti vykázána dle účetních metod popsaných v bodě 2.9 této přílohy.

20. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry	1 574 335	1 590 994
Celkem	1 574 335	1 590 994

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

Účasti:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Účasti v Realitních společnostech	992 811	736 282
Celkem	992 811	736 282

Výdaje příštích období:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování fondu	5 600	5 190
Ostatní poplatky a přefakturované náklady	265	261
Celkem	5 865	5 451

Výnosy z úroků:

	2024	2023
Úroky z poskytnutých úvěrů	100 386	99 761
Celkem	100 386	99 761

Náklady na poplatky:

	2024	2023
Poplatek za obhospodařování fondu	21 396	21 180
Celkem	21 396	21 180

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

21. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2024	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2023
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
Cross currency swaps	258 300	251 850	258 300	247 250
Měnové swaps	78 686	78 074	121 643	121 153
Měnové nástroje celkem	336 986	329 924	379 943	368 403
Finanční nástroje celkem	336 986	329 924	379 943	368 403

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2024	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2023
	kladná	záporná	kladná	záporná
Cross currency swaps	7 882	0	11 358	0
Měnové swaps	498	0	57	0
Měnové nástroje celkem	8 380	0	11 415	0
Finanční nástroje celkem	8 380	0	11 415	0

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2024:

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Cross currency swaps -						
Pohledávky	0	258 300	0	0	0	258 300
Cross currency swaps - Závazky	0	251 850	0	0	0	251 850
Měnové swaps - Pohledávky	78 686	0	0	0	0	78 686
Měnové swaps - Závazky	78 074	0	0	0	0	78 074

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

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Cross currency swaps -						
Pohledávky	0	0	258 300	0	0	258 300
Cross currency swaps - Závazky	0	0	247 250	0	0	247 250
Měnové swaps - Pohledávky	121 643	0	0	0	0	121 643
Měnové swaps - Závazky	121 153	0	0	0	0	121 153

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

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2024

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	392 360	0	0	392 360
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 574 335	0	0	1 574 335
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	437 938	0	0	437 938
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	992 811	992 811
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	8 380	0	0	8 380
Finanční aktiva celkem	2 413 013	0	992 811	3 405 824

Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
1. Závazky vůči bankám a druž.záložnám	8 500	0	0	8 500
10. Ostatní závazky - přijatá záloha na podíl na likvidačním zůstatku	225 836	0	0	225 836
Finanční závazky celkem	234 336	0	0	234 336

31. prosince 2023

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	194 872	0	0	194 872
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 590 994	0	0	1 590 994
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	467 199	0	0	467 199
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	736 282	736 282
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	11 415	0	0	11 415
Finanční aktiva celkem	2 264 480	0	736 282	3 000 762

Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
1. Závazky vůči bankám a druž.záložnám	19 250	0	0	19 250
Finanční závazky celkem	19 250	0	0	19 250

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

23.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena zejména 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 zodpovídá za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Základní koncepce řízení rizik byla odsouhlasena představenstvem Společnosti a je pravidelně revidována tak, aby byla v souladu s regulatorními požadavky, principy 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 požadavky stanovené legislativou i principy a procesy implementované na lokální úrovni nebo globálně používané celou skupinou AMUNDI. Vyhodnocování je prováděno periodicky příslušným útvarem odpovědným za kontrolu dodržování zákonných a interně stanovených investičních omezení a limitů. Kontrola zákonných omezení a vazeb je prováděna oddělením risk managementu Společnosti.

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

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

Nové investiční záměry jsou 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.

23.2. Tržní rizika

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

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

(i) Úrokové riziko

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

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

Fond aktivně řídí úrokové riziko v souladu se svým rizikovým profilem a investiční 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. 2024:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	392 360	0	0	0	0	392 360
Pohledávky za nebank. subjekty	235 798	846 262	492 275	0	0	1 574 335
Aktie a podílové listy	0	0	0	0	437 938	437 938
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	992 811	992 811
Jiná aktiva	498	7 882	0	0	0	8 380
Aktiva celkem	628 656	854 144	492 275	0	1 430 749	3 405 824
Závazky vůči bankám a družst.záložnám	8 500	0	0	0	0	8 500
Jiné závazky	0	0	0	0	250 641	250 641
Závazky celkem	8 500	0	0	0	250 641	259 141
Čisté úrokové riziko	620 156	854 144	492 275	0	1 180 108	3 146 683

31. 12. 2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	194 872	0	0	0	0	194 872
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	1 590 994	0	0	1 590 994
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	467 199	467 199
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	736 282	736 282
Jiná aktiva	11 415	2 836	0	0	0	14 251
Aktiva celkem	206 287	2 836	1 590 994	0	1 203 481	3 003 598
Jiné závazky	24 804	0	0	0	9 984	34 788
Závazky celkem	24 804	0	0	0	9 984	34 788
Čisté úrokové riziko	181 483	2 836	1 590 994	0	1 193 497	2 968 810

Tabulka níže zobrazuje dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům, pokud by korunová a eurová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní tržní faktory zůstanou nezměněné.

2024		
tis. Kč		
	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-12 237	12 462

2023		
tis. Kč		
	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-27 091	27 817

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. 2024:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	392 260	100	392 360
Pohledávky za nebank. subjekty	1 345 400	228 935	1 574 335
Akcie a podílové listy	437 938	0	437 938
Účasti s rozhodujícím vlivem	992 811	0	992 811
Jiná aktiva	8 380	0	8 380
Aktiva celkem	3 176 789	229 035	3 405 824
Závazky vůči bankám a družst.váložnám	8 500	0	8 500
Jiné závazky	250 641	0	250 641
Závazky celkem	259 141	0	259 141
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	2 917 648	229 035	3 146 683
Podrozvahová aktiva	336 986	0	336 986
Podrozvahová pasiva	0	329 924	329 924
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	3 254 634	-100 889	3 153 745

31. 12. 2023:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	194 774	98	194 872
Pohledávky za nebank. subjekty	1 300 987	290 007	1 590 994
Akcie a podílové listy	467 199	0	467 199
Účasti s rozhodujícím vlivem	736 282	0	736 282
Jiná aktiva	14 251	0	14 251
Aktiva celkem	2 713 493	290 105	3 003 598
Jiné závazky	34 788	0	34 788
Závazky celkem	34 788	0	34 788
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	2 678 705	290 105	2 968 810
Podrozvahová aktiva	258 300	121 643	379 943
Podrozvahová pasiva	0	368 403	368 403
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 937 005	43 345	2 980 350

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/oslabilila vůči EUR o 1 %.

2024		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	427	-427
2023		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR o 1 %	Oslabení Kč vůči EUR o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	742	-742

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 2024 a 2023 Fond investoval celkem do 4 realitních společností, jejichž celkový podíl na čisté hodnotě aktiv náležejících podílníkům Fondu činil 31,55 % k 31. prosinci 2024 (resp. 24,8 % k 31. prosinci 2023).

Limity pro řízení tržního rizika

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

23.3. Kreditní riziko

Kreditní (úvěrové) riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud realitní společnost nesplní své smluvní závazky. Zdrojem kreditního rizika Fondu mohou být rovněž pozice v derivátech a reverzních repo 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. 2024	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	392 360	0	0	392 360
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 574 335	0	1 574 335
Akcie a podílové listy	437 938		0	437 938
Kladná RH derivátů	8 380	0	0	8 380
Celkem	838 678	1 574 335	0	2 413 013

31. 12. 2023	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	194 872	0	0	194 872
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 590 994	0	1 590 994
Akcie a podílové listy	467 199	0	0	467 199
Kladná RH derivátů	11 415	0	0	11 415
Celkem	673 486	1 590 994	0	2 264 480

Koncentrace dle geografických oblastí

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	392 360	0	0	392 360
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 574 335	0	0	1 574 335
Akcie a podílové listy	437 938	0	0	437 938
Kladná RH derivátů	8 380	0	0	8 380
Celkem	2 413 013	0	0	2 413 013

31. 12. 2023	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	194 872	0	0	194 872
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 590 994	0	0	1 590 994
Akcie a podílové listy	467 199	0	0	467 199
Kladná RH derivátů	11 415	0	0	11 415
Celkem	2 264 480	0	0	2 264 480

23.4. Riziko likvidity**(i) Expozice a řízení rizika likvidity**

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

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

Fond vykazuje na straně závazků zejména zdroje pocházející od podílníků Fondu, jež s ohledem na typ fondu (uzavřený) je třeba 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 vyplaceni všichni podílníci.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

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

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

V případě závazků se nediskontované toky rovnají diskontovaným.

31. 12. 2024:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	392 360	0	0	0	0	392 360
Pohledávky za nebankovními subjekty	235 798	846 262	492 275	0	0	1 574 335
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	437 938	437 938
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	992 811	992 811
Jiná aktiva	8 380	0	0	0	0	8 380
Aktiva celkem	636 538	846 262	492 275	0	1 430 749	3 405 824
Závazky vůči bankám a družst.záložnám	8 500	0	0	0	0	8 500
Jiné závazky	5 890	227 109	0	0	17 642	250 641
Závazky celkem	14 390	227 109	0	0	17 642	259 141
Čisté riziko likvidity	622 148	619 153	492 275	0	1 413 107	3 146 683

31. 12. 2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 roky	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	194 872	0	0	0	0	194 872
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 590 994	0	0	1 590 994
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	467 199	467 199
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	736 282	736 282
Jiná aktiva	11 415	2 836	0	0	0	14 251
Aktiva celkem	206 287	2 836	1 590 994	0	1 203 481	3 003 598
Jiné závazky	24 804	0	0	0	9 984	34 788
Závazky celkem	24 804	0	0	0	9 984	34 788
Čisté riziko likvidity	181 483	2 836	1 590 994	0	1 193 497	2 968 810

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.

23.5. Operační riziko

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

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

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

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

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

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

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

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

24. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

c) Procesy a kontroly

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

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

Pokud informace od třetí strany (např. 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:

tis. Kč	31. 12. 2024			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	392 360	0	392 360
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 574 335	1 574 335
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	437 938	437 938
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	992 811	992 811
Ostatní finanční aktiva	0	8 380	0	8 380
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	0	8 500	0	8 500
Ostatní finanční závazky	0	0	225 836	225 836

tis. Kč	31. 12. 2023			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	194 872	0	194 872
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 590 994	1 590 994
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	467 199	467 199
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	736 282	736 282
Ostatní finanční aktiva	0	11 415	0	11 415
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	0	19 250	0	19 250

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 ani 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použití 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 CCS

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

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

Závazky vůči bankám a druž. záložnám

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

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

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

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

Jako nejvýznamnější faktory ovlivňující hodnotu nemovitostí jsou:

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

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

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

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna dvou základních parametrů na přiměřeně možné alternativní předpoklady (viz 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) k 31. 12. 2024

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře/mix (office/mixed use)	+422 629	-348 518
Hotel (hospitality)	+147 000	-121 100

Referenční hodnoty použité při ocenění

- Yield: 6,0 % - 9,5 %
- Nájem: 300 – 500 Kč/m²/měsíc

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

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře/mix (office/mixed use)	247 668	-221 423
Hotel (hospitality)	10 400	-89 500

Referenční hodnoty použité při ocenění

- Yield: 5,0 % - 7,0 %
- Nájem: 300 – 450 Kč/m²/měsíc

Celkový dopad do ocenění fondu z titulu změny reálné hodnoty poskytnutých úvěrů (z důvodu změny úrokových sazeb či změny trhem požadovaného kreditního diskontu) k 31. 12. 2024

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům (v tis. Kč)	12 462	-12 237
(v %)	0,40 %	-0,39 %

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

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

	Příznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům (v tis. Kč)	27 817	-27 091
(v %)	0,94 %	-0,91 %

*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

2024 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	1 590 994	467 199	736 282	2 794 475
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	174 327	64 179	0	238 506
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	147 954	147 954
Vklad do vlastního kapitálu nemovit. společností formou zápočtu poskytnutých úvěrů a úroků	-108 575	0	108 575	0
Prodeje	0	93 440		93 440
Splacené úroky	82 411	0	0	82 411
Zůstatek k 31.12.	1 574 335	437 938	992 811	3 005 084

2023 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	1 489 751	494 706	889 148	2 873 605
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	197 487	7 123	0	204 610
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	-170 915	-170 915
Vklad do vlastního kapitálu nemovit. společností formou zápočtu poskytnutých úvěrů	-18 049	0	18 049	0
Prodeje	0	34 630	0	34 630
Splacené úroky	78 195	0	0	78 195
Zůstatek k 31.12.	1 590 994	467 199	736 282	2 794 475

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společenstvem, 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 drženými k rozvahovému dni byla ve výši - 139 808 tis. Kč (resp. 2023: - 104 850 tis. Kč). Tyto zisky a ztráty byly vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ v rámci výkazu zisku a ztráty.

25. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

26. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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

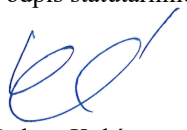
27. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ

Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 19. 2. 2025 byla doba trvání Fondu prodloužena o jeden rok.

V souladu s rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 12. 3. 2025 byl v průběhu března 2025 realizován mimořádný odkup podílových listů třídy Akumulační podílového fondu pro výplatu přebytečných peněžních prostředků ve výši 182 668 tis. Kč.

Dne 28. 3. 2025 se pan Robert Kubín stal novým členem představenstva Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., a od 1. 4. 2025 zastává funkci místopředsedy představenstva této společnosti.

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

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
		
	Robert Kubín	Vendulka Klučková
24. 4. 2025	Místopředseda představenstva	Člen představenstva