

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2024

Výroční zpráva
Realitní fond KB 3

VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU

Realitní fond KB 3, 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 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. za rok 2024 (sestavěno 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 - obligacní 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

Repo operace a reverzní repo operace

Pro uzavírání repo a reverzních repo obchodů na účet Fondu byla v roce 2024 protistrana: Komerční banka, a.s., Česká spořitelna, a.s.

K 31. prosinci 2024 Fond neeviduje žádný nevypořádaný obchod.

Úschova kolaterálu obdrženého či přijatého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Ve všech případech je úschova kolaterálu zajišťována custody/depozitářem, kterým je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

Název protistrany	Druh obchodu	Výnosy (v Kč)	Podíl na výnosech	Náklady (v Kč)	Podíl na nákladech	Druh CP
Česká spořitelna, a.s.	Reverzní repo	4 038 777,50	12,04 %	0	0%	Krátkodobý dluhopis
Komerční banka, a.s.	Reverzní repo	29 517 005,85	87,96 %	0	0%	Krátkodobý dluhopis

Položka náklady obsahuje úrokové náklady na repo obchody a poplatky za vypořádání.

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 nettingové techniky. Použijí se rovněž pravidla stanovená v § 44 odst. 1 Nařízení vlády.

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

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

tis. Kč	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 rizikovitosti 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 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

REALITNÍ FOND KB 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

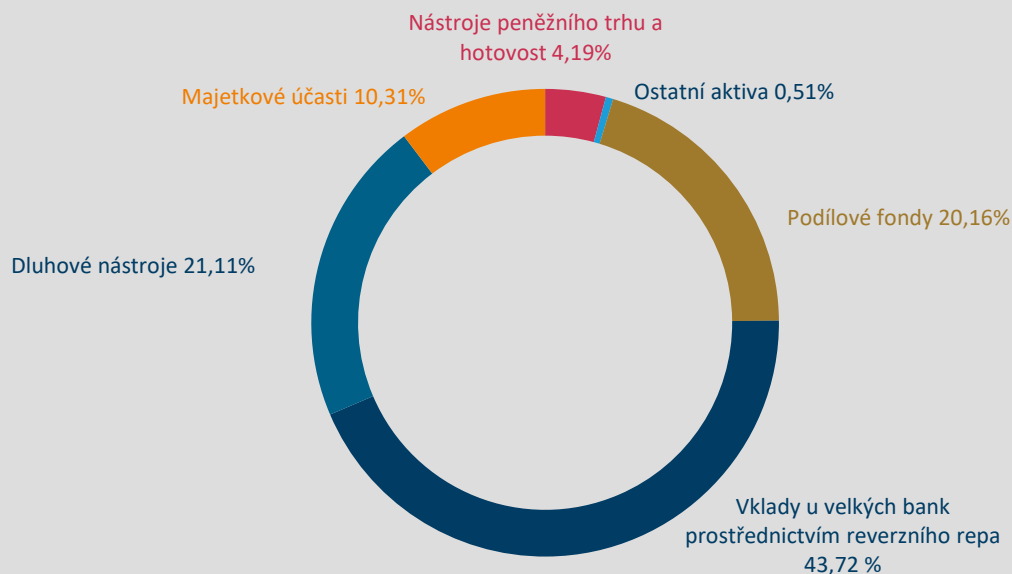
ISIN – třída A	CZ0008475886
ISIN – třída D	CZ0008475878
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (25 let zkušeností), Hubert Joachim (34 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování - třída A	1,00 %
Úplata za obhospodařování - třída D	0,50 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2024) – třída A	1 270 703 268
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2024) – třída D	350 000 000

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)	1 177 538 196	1 291 337 200	1 322 957 850
Čistá aktiva (hodnoty v Kč)	1 171 623 911	1 285 013 772	1 307 609 567
VK/PL	0,922	1,0113	1,029
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Třída D			
Aktiva (hodnoty v Kč)	333 282 596	363 670 769	370 744 362
Čistá aktiva (hodnoty v Kč)	332 024 909	362 345 451	366 881 415
VK/PL	0,9486	1,0353	1,0482

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

Údaje o skladbě a změnách majetku fondu:



Komentář manažera

Uplynulý rok byl pro fond mimořádně náročný. Na jeho výkonnost měla zásadní vliv krize na západoevropském trhu komerčních nemovitostí. Majetkový podíl ve fondu Amundi ENZA Real Estate, který investuje v Německu a Polsku, zaznamenal výrazný pokles hodnoty. Ocenění kancelářské budovy British Corner na pražských Vinohradech kleslo o 8 %, a to i přesto, že je budova plně obsazena a má stabilního dlouhodobého nájemce. Pokles cen držených nemovitostí byl částečně kompenzován příjmy z nájemného a úrokovými výnosy z hotovosti, kterou fond drží. Na konci roku se hodnota podílového listu ustálila na 0,922 Kč, což představuje meziroční pokles o 8,8 %.

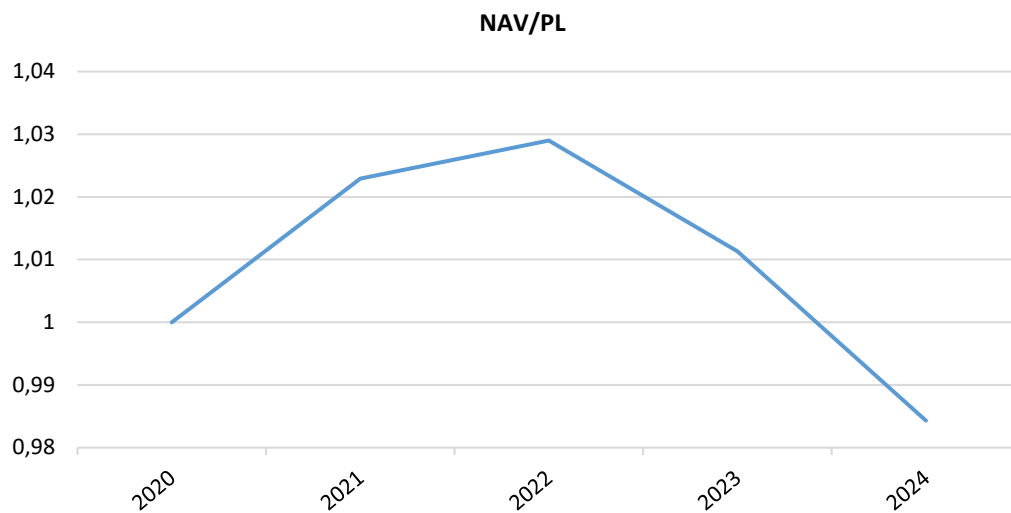
Očekáváme, že výnosový profil fondu se v následujících letech zlepší díky novým investicím a velmi nízkému ocenění stávajících nemovitostí v portfoliu.

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

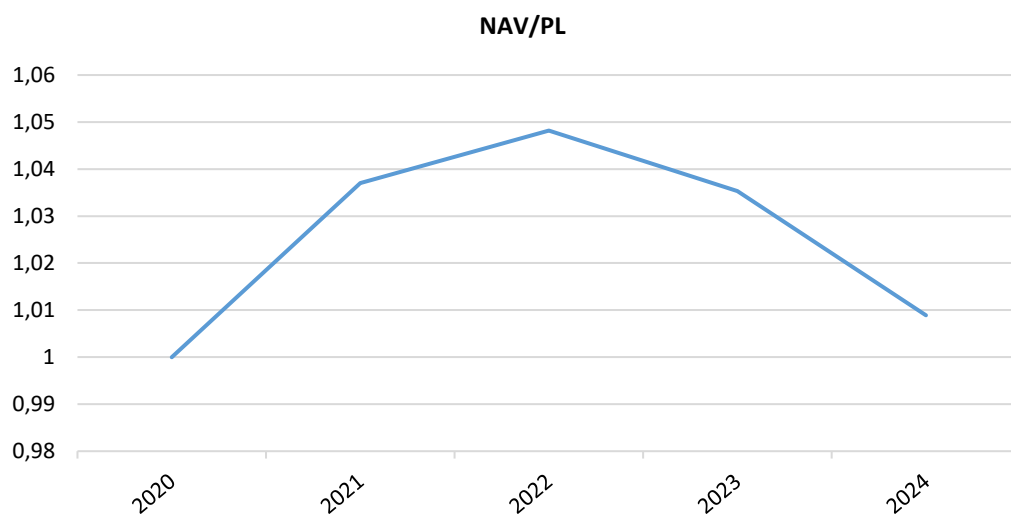
Název	Podíl z celkových aktiv	Tržní cena	Cena pořízení
Vklady u velkých bank prostřednictvím reverzního repa	43,72%	660 533 216	660 000 000
Půjčka NS BC 6,0/2028	21,11%	324 108 843	335 000 000
Amundi EuroNetZero Ambition RE A2	20,16%	304 510 494	455 049 366
Nemovitostní společnost BC,s.r.o.	10,31%	155 756 744	266 076 278
Účty v bankách	4,19%	63 269 481	63 269 481

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB 3, 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“).

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace 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 3, 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 3, 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.	723 803	682 864
a)	splatné na požádání		63 270	81 395
b)	ostatní pohledávky		660 533	601 469
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	324 109	314 793
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6.	304 510	455 049
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	7.	155 757	202 186
11.	Ostatní aktiva	8.	2 642	116
	Aktiva celkem		1 510 821	1 655 008
	PASIVA			
1.	Závazky vůči bank. a družst.zálož.	9.	0	250
b)	ostatní závazky		0	250
4.	Ostatní pasiva	10.	490	3 847
5.	Výnosy a výdaje příštích období	11.	6 682	3 552
	Cizí zdroje celkem		7 172	7 649
8.	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	12.	1 503 649	1 647 359
	Pasiva celkem		1 510 821	1 655 008

Realitní fond KB 3, 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	22.	376 703	478 654
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	26.	1 503 649	1 647 359
	Podrozvahová pasiva			
10.	Přijaté zástavy a zajištění	4.	653 299	588 000
12.	Závazky z pevných termínových operací	22.	375 257	479 665

Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Výkaz zisku a ztráty

k 31.12.2024

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2024	2023
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14.	55 797	64 901
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	14.	64	207
3.	Výnosy z akcií a podílů	15.	0	18 521
c)	ostatní výnosy z akcií a podílů		0	18 521
5.	Náklady na poplatky a provize	16.	114	108
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17.	-139 264	-31 851
9.	Správní náklady	18.	13 636	14 188
b)	ostatní správní náklady		13 636	14 188
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-97 281	37 068
23.	Daň z příjmů	20.	0	2 778
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-97 281	34 290
	z toho přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění		-97 281	34 290

**Realitní fond KB 3, 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 3, uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen dne 28. března 2019 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).

Založení Fondu bylo schváleno s platností ode dne 28. 3. 2019 rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/035798/CNB/570 ze dne 29. 3. 2019.

Fond je vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu určitou, a to na 10 let.

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

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

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

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

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

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

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

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

1.2. Statut Fondu, odměna za obhospodařování a odměna depozitáři

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

Společnost vydává dvě třídy Podílových listů:

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

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

- úplaty za obhospodařování majetku Fondu, která činí maximálně 1,5 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností čtvrtletně z majetku Fondu. Konkrétní výše úplaty je předem vyhlášována v Ceníku,
- jednorázového poplatku ve výši maximálně 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 závěre 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 závěre.

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.

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.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

2.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

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

2.4. Finanční aktiva a finanční závazky

(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 datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datum peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, pohledávek za nebankovními subjekty, 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 nepřevéde 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 nepřevéde 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*.

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

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

2.6. Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

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

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázány v rámci položky *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

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

2.7. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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

Při prvotním zachycení je účast v Realitní společnosti zachycena 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 pasív 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*.

2.8. Repo a reverzní repo operace

Repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry prodávají se závazkem ke zpětnému odkupu (repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako přijaté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem prodeje a zpětného odkupu.

Tyto přijaté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Závazky vůči bankám a družstevním záložnám*.

Vlastnické právo k cenným papírům se převádí na subjekt poskytující úvěr (tj. věřitele). Nicméně cenné papíry převedené v rámci repo operací jsou nadále vykazovány:

- buď v rozvaze, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry držené a vykazované v rozvaze
- nebo v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*, pokud předmětem repo operace jsou cenné papíry získané v rámci reverzní repo operace jako přijaté zajištění.

Náklady vzniklé v rámci repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce Náklady na úroky a podobné náklady.

U dluhových cenných papírů převedených v rámci repo operací se úrok časově rozlišuje.

Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce *Pohledávky za bankami a družstevními záložnami*.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění*.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy*.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

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 podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- c) bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace

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

Finanční deriváty jsou prvotně zachyceny v rozvaze v ceně pořízení a následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Nominální hodnoty finančních derivátů jsou zachyceny v podrozvaze. Reálná hodnota je získána na základě kótovaných tržních cen a modelů diskontovaných peněžních toků. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány jako aktiva v položce *Ostatní aktiva* v případě kladné reálné hodnoty a jako pasiva v položce *Ostatní pasiva* v případě záporné reálné hodnoty.

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

Deriváty držené pro účely řízení rizik

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

2.11. Vydané podílové listy Fondu

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 aktiva připadající na držitele podílových listů*.

Položka rozvahy *Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů* 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. 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 vykazovány v položce *Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady* ve výkazu zisku a ztráty.

2.13. Náklady na poplatky a provize

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

2.14. 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.

2.15. 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	63 270	81 395
Poskytnutý úvěr - reverzní repo operace	660 533	601 469
Pohledávky za bankami celkem	723 803	682 864

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2024 jsou povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Repo a reverzní repo transakce

Fond získal k 31. prosinci 2024 v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry (krátkodobé dluhopisy ČNB) v tržní hodnotě 653 299 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 588 000 tis. Kč), které jsou evidovány v podrozvaze v položce *Přijaté zástavy a zajištění* a slouží k zajištění reverzních repo operací.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry	324 109	314 793
Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	314 793

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 2028.

	31. 12. 2024		31. 12. 2023			
Společnost – dlužník	Úroková sazba	Měna	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní BC, s.r.o.	6 %	CZK	340 137	324 109	345 273	314 793
Celkem			340 137	324 109	345 273	314 793

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	304 510	455 049
Podílové listy celkem	304 510	455 049
Akcie a podílové listy celkem	304 510	455 049

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	304 510	455 049
Akcie a podílové listy celkem	304 510	455 049

Zahraniční cenné papíry pocházely k 31. 12. 2024 z Lucemburska.

7. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2024 podíl v Realitní společnosti, která působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní BC, s.r.o.	Rohanské nábreží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	11.11.2021	100	169 922	-39 775	130 247

Fond vlastnil k 31. 12. 2023 podíl v Realitní společnosti, která působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní BC, s.r.o.	Rohanské nábreží 693/10 186 00 Praha 8	100 %	11.11.2021	100	200 428	-30 507	170 021

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

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickému podílu.

Tržní hodnota účasti

k 31. 12. 2024

Název společnosti	Nemovitostní BC, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	260 000	260 000
Přímé pořizovací náklady	6 076	6 076
Trvalé snížení hodnoty	0	0
Změna tržního ocenění	-110 319	-110 319
Tržní hodnota k 31. 12. 2024	155 757	155 757

k 31. 12. 2023

Název společnosti	Nemovitostní BC, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	260 000	260 000
Přímé pořizovací náklady	6 076	6 076
Trvalé snížení hodnoty	0	0
Změna tržního ocenění	-63 890	-63 890
Tržní hodnota k 31. 12. 2023	202 186	202 186

8. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kladná reálná hodnota derivátů	1 446	116
Daňová pohledávka – splatná daň	1 196	0
Ostatní aktiva celkem	2 642	116

9. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Přijaté kolaterály	0	250
Závazky vůči bankám a družst. záložnám celkem	0	250

10. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Daňové závazky – splatná daň	0	755
Záporná reálná hodnota derivátů	490	3 091
Ostatní závazky	0	1
Ostatní pasiva celkem	490	3 847

11. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výnosy a výdaje příštích období:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poplatek za obhospodařování fondu	6 402	3 351
Poplatek depozitáři	160	85
Poplatek za audit	120	116
Výnosy a výdaje příštích období celkem	6 682	3 552

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

12. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

Fond nemá základní kapitál.

Kapitál třídy Akumulační podílového Fondu vykazaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 1 270 703 268 ks podílových listů (31. 12. 2023: 1 270 703 268 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Kapitál třídy Dividendová podílového Fondu vykazaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“ jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z 350 000 000 ks podílových listů (31. 12. 2023: 350 000 000 ks), jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného prodeje podílových listů Fondu je výše čistých aktiv Fondu. Cena podílového listu je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě ročně stanovované prodejní ceny.

Hodnota podílového listu třídy Akumulační k poslednímu dni roku 2024 činila 0,9220 Kč (31. 12. 2023: 1,0113 Kč).

Hodnota podílového listu třídy Dividendová k poslednímu dni roku 2024 činila 0,9486 Kč (31. 12. 2023: 1,0353 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	1 270 703	350 000	1 620 703	1 270 703	350 000	1 620 703
<i>v tis. Kč</i>						
Vydané podílové listy	1 270 703	350 000	1 620 703	1 270 703	350 000	1 620 703
Čistá aktiva připadající na podílový list /v Kč/	0,9220	0,9486		1,0113	1,0353	

Vývoj vydaných podílových listů Fondu

	2024			2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. ks</i>						
Zůstatek k 1.1.	1 270 703	350 000	1 620 703	1 270 703	350 000	1 620 703
Vydané během roku	0	0	0	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	1 270 703	350 000	1 620 703	1 270 703	350 000	1 620 703

	2024			2023		
	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem	Třída Akumulační	Třída Dividendová	Celkem
<i>v tis. Kč</i>						
Zůstatek k 1.1.	1 285 014	362 345	1 647 359	1 307 610	366 881	1 674 491
Změna čistých aktiv připadající na držitele PL	-113 390	-30 320	-143 710	-22 596	-4 536	-27 132
Vydané během roku	0	0	0	0	0	0
Odkoupené během roku	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	1 171 624	332 025	1 503 649	1 285 014	362 345	1 647 359

Přehled změn položek čistých aktiv připadajících na držitele PL

	2024	2023
Změna kapitálových fondů		
- Vydané podílové listy	0	0
Změna oceňovacích rozdílů		
- Přecenění účastí oceňovaných FVOCI	-46 429	-61 422
Zisk /ztráta za účetní období	-97 281	34 290
Změna čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům celkem	-143 710	-27 132

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kapitálové fondy	1 620 703	1 620 703
Oceňovací rozdíly	-110 320	-63 891
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	90 547	56 257
Zisk/ztráta za účetní období	-97 281	34 290
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům celkem	1 503 649	1 647 359

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

Ztráta Fondu za rok 2024 ve výši 97 281 tis. Kč bude v průběhu roku 2024 v souladu se statutem Fondu převedena na nerozdělený zisk minulých období ve výši 93 775 tis. Kč a neuhrazenou ztrátu minulých období ve výši 3 506 tis. Kč.

Zisk Fondu za rok 2023 ve výši 34 290 tis. Kč byl v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku minulých období.

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

	2024	2023
Úroky z poskytnutých úvěrů	20 435	20 379
Úroky z reverzních repo operací	33 556	41 592
Úroky z termínovaných vkladů	0	4
Úroky z běžných účtů u bank	1 791	2 838
Úroky z poskytnutých kolaterálů	15	88
Výnosy z úroků celkem	55 797	64 901
Úroky z přijatých kolaterálů	64	207
Nákladové úroky celkem	64	207
Čisté úrokové výnosy celkem	55 733	64 694

Vykázané úrokové výnosy a náklady se vztahují k finančním aktivům a finančním závazkům, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

15. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

	2024	2023
Ze zahraničních podílových listů	0	18 521
Výnosy z akcií a podílů celkem	0	18 521

16. ČISTÝ VÝNOS Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize zahrnují:

	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Poplatky custody	55	54
Poplatky bankovní	25	26
Poplatky správní a soudní	34	28
Náklady na poplatky a provize celkem	114	108
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-114	-108

17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2024	2023
Zisk/ztráta z devizových operací	-39	-25
Zisk/ztráta z derivátových operací	-3 139	2 460
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	-150 539	-59 134
Zisk/ztráta z ocenění poskytnutých úvěrů	14 453	24 848
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	-139 264	-31 851

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.

Zisk nebo ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) představuje především zisky a ztráty z přecenění cenných papírů na reálnou hodnotu.

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

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2024	2023
Poplatek za obhospodařování fondu	12 887	13 434
Poplatek depozitáři	325	343
Poplatek za custody služby	110	101
Poplatek auditorovi	249	248
Správní a ostatní poplatky	65	62
Správní náklady celkem	13 636	14 188

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 1,50 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

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

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

19. VÝNOSY / NÁKLADY - GEOGRAFICKÉ OBLASTI

	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	18 521	0	18 521
Výnosy z úroků a podobné výnosy	55 797	64 901	0	0	55 797	64 901
Náklady na úroky	64	207	0	0	64	207
Náklady na poplatky a provize	114	108	0	0	114	108
Správní náklady	13 636	14 188	0	0	13 636	14 188
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11 275	27 283	-150 539	-59 134	-139 264	-31 851
Celkem	53 258	77 681	-150 539	-40 613	-97 281	37 068

20. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2024	2023
Hospodářský výsledek před zdaněním	-97 282	37 068
Odečitatelné položky	0	18 521
Přičitatelné položky	-14 453	-24 848
Základ daně	0	0
Daň (5 %) ze základu daně	0	0
Daň splatná ze základu daně celkem	0	0
Samostatný základ daně (přijaté dividendy ze zahraničí)	0	18 521
Daň (15 %) ze samostatného základu daně	0	2 778
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	0	2 778

Podle zákona o daních z příjmů může Fond převést vzniklou daňovou ztrátu do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla uplatněna a bude převedena do dalších let k 31. 12. 2024 činila 115 597 tis. Kč (2023: 3 863 Kč).

Odložená daň:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložená daňová pohledávka – daňové ztráty	5 780	193
Odložená daňová pohledávka – oceňovací rozdíl z účastí	5 516	0
Celková odložená daň	11 296	193

Odložená daňová pohledávka ve výši 11 296 tis. Kč k 31. 12. 2024 (31. 12. 2023 193 tis. Kč) nebyla z důvodu zásady opatrnosti vykázána dle účetních metod popsaných v bodě 2.9.

K 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

21. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry	324 109	314 793
Celkem	324 109	314 793

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	155 757	202 186
Celkem	155 757	202 186

Výnosy z úroků:

	2024	2023
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	20 435	20 379
Celkem	20 435	20 379

Závazky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek	6 402	3 351
Celkem	6 402	3 351

Náklady na poplatky:

	2024	2023
Poplatek za obhospodařování fondu	12 887	13 434
Celkem	12 887	13 434

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

22. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2024 Aktiva	31. 12. 2024 Pasiva	31. 12. 2023 Aktiva	31. 12. 2023 Pasiva
Měnové swapy	376 703	375 257	478 654	479 665
Měnové nástroje	376 703	375 257	478 654	479 665
Finanční deriváty celkem	376 703	375 257	478 654	479 665

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2024 kladná	31. 12. 2024 záporná	31. 12. 2023 kladná	31. 12. 2023 záporná
Měnové swapy	1 446	490	116	3 091
Měnové nástroje	1 446	490	116	3 091
Finanční deriváty celkem	1 446	490	116	3 091

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
Měnové swapy - Pohledávky	376 703	0	0	0	0	376 703
Měnové swapy - Závazky	375 257	0	0	0	0	375 257

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

	Do 3. měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Měnové swapy - Pohledávky	478 654	0	0	0	0	478 654
Měnové swapy - Závazky	479 665	0	0	0	0	479 665

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

23. 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	723 803	0	0	723 803
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	0	0	324 109
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	304 510	0	0	304 510
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	155 757	155 757
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Finanční aktiva celkem	1 353 868	0	155 757	1 509 625

Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	490	0	0	490
Finanční závazky celkem	490	0	0	490

31. prosince 2023

Finanční aktiva	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družst. záložnami	682 864	0	0	682 864
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	314 793	0	0	314 793
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	455 049	0	0	455 049
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	202 186	202 186
11. Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	116	0	0	116
Finanční aktiva celkem	1 452 822	0	202 186	1 655 008

Finanční závazky	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
1. Závazky vůči bankám a družst. záložnám	250	0	0	250
4. Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	3 091	0	0	3 091
Finanční závazky celkem	3 341	0	0	3 341

24. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

24.1. Úvod

Účetní jednotka je vystavena zejména následujícím rizikům plynoucím z finančních nástrojů:

- tržní rizika;
- kreditní riziko;
- riziko likvidity;
- operační riziko.

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

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

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, úrokové riziko expozici, případně další rizika podstupovaná při investování fondu.

Vývoj jednotlivých pozic v portfoliu a ověřování limitů jsou prováděny na denní bázi. 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.

24.2. Tržní rizika

S ohledem na rizikový profil je Fond vystavován zejména tržním rizikům za účelem Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jímž 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, měnovými a akciovými 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 roky až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	723 803	0	0	0	0	723 803
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	324 109	0	0	324 109
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	304 510	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	155 757	155 757
Jiná aktiva	1 446	0	0	0	1 196	2 642
Aktiva celkem	725 249	0	324 109	0	461 463	1 510 821
Jiné závazky	490	0	0	0	6 682	7 172
Závazky celkem	0	0	0	0	6 682	7 172
Čisté úrokové riziko	724 759	0	324 109	0	454 781	1 503 649

31. 12. 2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 roky až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	682 864	0	0	0	0	682 864
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	314 793	0	0	314 793
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	455 049	455 049
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	202 186	202 186
Jiná aktiva	116	0	0	0	0	116
Aktiva celkem	682 980	0	314 793	0	657 235	1 655 008
Závazky vůči bankám a družst. zálož.	250	0	0	0	0	250
Jiné závazky	6 644	755	0	0	0	7 399
Závazky celkem	6 894	755	0	0	0	7 649
Čisté úrokové riziko	676 086	-755	0	314 793	657 235	1 647 359

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

2024		
tis. Kč		
	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-10 335	10 796
2023		
tis. Kč		
	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	-11 730	12 347

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	723 670	133	723 803
Pohledávky za nebank. subjekty	324 109	0	324 109
Akcie a podílové listy	0	304 510	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	155 757	0	155 757
Jiná aktiva	2 642	0	2 642
Aktiva celkem	1 206 178	304 643	1 510 821
Jiné závazky	7 172	0	7 172
Závazky celkem	7 172	0	7 172
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 199 006	304 643	1 503 649
Podrozvahová aktiva	376 703	0	376 703
Podrozvahová pasiva	0	375 257	375 257
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	1 575 709	-70 614	1 505 095

31. 12. 2023:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	682 734	130	682 864
Pohledávky za nebank. subjekty	314 793	0	314 793
Akcie a podílové listy	0	455 049	455 049
Účasti s rozhodujícím vlivem	202 186	0	202 186
Jiná aktiva	116	0	116
Aktiva celkem	1 199 829	455 179	1 655 008
Závazky vůči bank. a družst. záložnám	250	0	250
Jiné závazky	7 399	0	7 399
Závazky celkem	7 649	0	7 649
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 192 180	455 179	1 647 359
Podrozvahová aktiva	478 654	0	478 654
Podrozvahová pasiva	0	479 665	479 665
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	1 670 834	-24 486	1 646 348

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2024		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR	Oslabení Kč vůči EUR
	o 1 %	o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	-650	650
2023		
tis. Kč		
	Posílení Kč vůči EUR	Oslabení Kč vůči EUR
	o 1 %	o 1 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející podílníkům	-246	246

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 Fond investoval celkem do 1 realitní společnosti, jejíž celkový podíl na čisté hodnotě aktiv náležejících podílníkům Fondu činil 10,35 % k 31. prosinci 2024 (12,27 % k 31. prosinci 2023). Dále Fond investoval do jednoho realitního fondu s podílem 20,25 % k 31. prosinci 2024 (27,62 % k 31. prosinci 2023).

Analýza citlivosti akciového rizika

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/ znehodnocení individuálních akciových kurzů o 10 % k rozvahovému dni. Tabulka níže zobrazuje dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům Fondu:

2024		
tis. Kč		
	Růst tržních cen o 10 %	Pokles tržních cen o 10 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	60 902	-60 902

2023		
tis. Kč		
	Růst tržních cen o 10 %	Pokles tržních cen o 10 %
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležejících podílníkům	91 010	-91 010

Limity pro řízení tržního rizika

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

24.3. Kreditní riziko

Kreditní (úvěrové) riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud realitní společnost nesplní své smluvní závazky. Zdrojem kreditního rizika Fondu mohou být rovněž pozice v derivátech a reverzních repo 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	723 803	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	324 109	0	324 109
Akcie a podílové listy	304 510	0	0	304 510
Kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Celkem	1 029 759	324 109	0	1 353 868

31. 12. 2023	Finanční instituce	Nefinanční instituce	Státní instituce	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	682 864	0	0	682 864
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	314 793	0	314 793
Akcie a podílové listy	455 049	0	0	455 049
Kladná RH derivátů	116	0	0	116
Celkem	1 138 029	314 793	0	1 452 822

Koncentrace dle geografických oblastí

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	723 803	0	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	324 109	0	0	324 109
Akcie a podílové listy	0	304 510	0	304 510
Kladná RH derivátů	1 446	0	0	1 446
Celkem	1 049 358	304 510	0	1 353 868

31. 12. 2023	Česká republika	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami a družst. záložnami	682 864	0	0	682 864
Pohledávky za nebankovními subjekty	314 793	0	0	314 793
Akcie a podílové listy	0	455 049	0	455 049
Kladná RH derivátů	116	0	0	116
Celkem	997 773	455 049	0	1 452 822

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

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

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

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

Investiční strategii Fondu je rozložit a řídit investice na realitním trhu tak, aby tyto 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 roky až 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	723 803	0	0	0	0	723 803
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	324 109	0	0	324 109
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	304 510	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	155 757	155 757
Jiná aktiva	1 446	1 196	0	0	0	2 642
Aktiva celkem	725 249	1 196	324 109	0	460 267	1 510 821
Jiné závazky	7 052	120	0	0	0	7 172
Závazky celkem	7 052	120	0	0	0	7 172
Čisté úrokové riziko	718 197	1 076	324 109	0	460 267	1 503 649

31. 12. 2023:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 roky až 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	682 864	0	0	0	0	682 864
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	314 793	0	0	314 793
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	455 049	455 049
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	202 186	202 186
Jiná aktiva	116	0	0	0	0	116
Aktiva celkem	682 980	0	314 793	0	657 235	1 655 008
Závazky vůči bank. a družst. zálož.	250	0	0	0	0	250
Jiné závazky	6 644	755	0	0	0	7 399
Závazky celkem	6 894	755	0	0	0	7 649
Čisté riziko likvidity	676 086	-755	314 793	0	657 235	1 647 359

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.

24.5. Operační riziko

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

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

Výsledky kontrolních zjištění jsou pravidelně reportovány.

Nastavení kontrolního prostředí je pravidelně prověřováno a aktualizováno.

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

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

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

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

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

25. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

c) Procesy a kontroly

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

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

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

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

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

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

31. 12. 2024				
tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	723 803	0	723 803
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	324 109	324 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	304 510	304 510
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	155 757	155 757
Ostatní finanční aktiva – kladná RH derivátů	0	1 446	0	1 446
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky – záporná RH derivátů	0	490	0	490

31. 12. 2023				
tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	682 864	0	682 864
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	314 793	314 793
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	455 049	455 049
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	202 186	202 186
Ostatní finanční aktiva – kladná RH derivátů	0	116	0	116
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám	0	250	0	250
Ostatní finanční závazky – záporná RH derivátů	0	3 091	0	3 091

(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

Kotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech

Pro kotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

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

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

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

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

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

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

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

Jako nejvýznamnější faktory ovlivňující hodnotu nemovitostí jsou:

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

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

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

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

Celkový dopad do ocenění fondu v členění dle segmentů nemovitostního trhu (tis. Kč) k 31. 12. 2024

Segment trhu	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Kanceláře	78 074	- 62 963

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 5,0 % - 7,0 %
- o Nájem: 220 – 250 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	54 395	- 46 978

Referenční hodnoty použité při ocenění

- o Yield: 5,0 % - 6,0 %
- o Nájem: 220 – 250 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)	10 585	-10 124
(v %)	0,70 %	-0,67 %

*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

	Príznivý dopad*	Nepříznivý dopad*
Dopad na vlastní kapitál (v tis. Kč)	12 150	- 11 533
(v %)	0,74 %	- 0,70 %

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

S ohledem na povahu investice do fondu Amundi ENZA Real Estate (původný název AREPE) by významnými nepozorovatelnými vstupními veličinami pro úroveň 3 byla zejména tržní cena na realitním trhu v Evropě.

31. 12. 2024

Region	Strategie	Reálná hodnota	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Růst reálné hodnoty investice o 10 %	Pokles reálné hodnoty investice o 10 %
				v případě růstu		
Evropa	Buyout	304 510	Tržní cena na realitním trhu	dojde k růstu reálné hodnoty investice	60 902	-60 902

31. 12. 2023

Region	Strategie	Reálná hodnota	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Růst reálné hodnoty investice o 10 %	Pokles reálné hodnoty investice o 10 %
				v případě růstu		
Evropa	Buyout	455 049	Tržní cena na realitním trhu	dojde k růstu reálné hodnoty investice	91 010	-91 010

(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.	314 793	455 049	202 186	972 028
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	34 888	-150 539	0	-115 651
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	-46 429	-46 429
Splacené úroky	25 572	0	0	25 572
Zůstatek k 31.12.	324 109	304 510	155 757	784 376

2023 v tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	307 314	514 184	263 607	1 085 105
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	45 227	-59 135	0	-13 908
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	0	-61 421	-61 421
Splacené úroky	37 748	0	0	37 748
Zůstatek k 31.12.	314 793	455 049	202 186	972 028

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 - 136 086 tis. Kč (resp. 2023: -34 287 tis. Kč). Tyto zisky a ztráty byly vykázaný v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací* v rámci výkazu zisku a ztráty.

26. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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

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

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