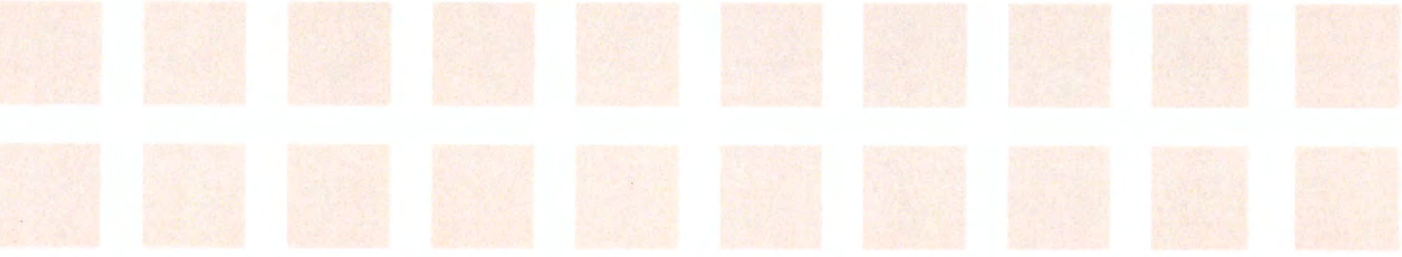





2017

Realitní fond KB

Výroční zpráva za rok 2017



Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. předkládá Výroční zprávu fondu kvalifikovaných investorů Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31.12.2017. 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**

Obhospodařovatelem fondu kvalifikovaných investorů Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále „Fond“) je Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále „Amundi CR“ nebo „Společnost“). Amundi CR působí jako hlavní manažer a správce.

## ■ **Informace o depozitáři fondů**

Depozitářem Fondu 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 Fondu 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.

## ■ **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 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**

Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2017.

## ■ **Metody, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování fondů pod správou Společnosti**

Principy, metody a techniky řízení rizik používané Společností při správě portfolií fondů jsou postaveny na základě strategie řízení rizik stanovené mateřskou společností Amundi a jednotně implementované v rámci celé skupiny. V rámci této strategie jsou schváleny základní principy řízení jednotlivých rizik, metody jejich sledování a měření, jakož i nástroje na jejich omezování a cílování. Systém zahrnuje veškeré typy rizik spojené s investičním procesem.

- **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 tuto činnosti vykonává**

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

- **Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13**

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

## ■ Realitní fond KB

- ISIN: CZ0008474616
  - Investiční společnost: Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
  - Depozitář: Komerční banka, a.s.
  - Úplata za obhospodařování: 0,90%
  - Úplata depozitáři: 0,02%
  - Počet emitovaných podílových listů (k datu 31. 12. 2017): 1 845 322 646
- Aktiva, vlastní kapitál fondu a vlastní kapitál připadající na jeden podílový list za poslední tři uplynulá období:

v Kč	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktiva	2 208 100 934	2 047 307 185	1 881 310 055
VK	2 169 282 202	2 001 686 964	1 856 650 657
VK/PL	1,1756	1,0847	1,0061

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

## ■ Realitní fond KB

### ■ Komentář k vývoji fondu za rok 2017

Počet nemovitostí v portfoliu: 3

**Další rekordní rok pro trh kancelářských nemovitostí v Praze**

**Míra neobsazenosti u kancelářských prostor v Praze poklesla na 7,5 %**

**Průměrné nájemné u nejlepších kancelářských prostor v Praze se zvýšilo od konce roku 2016 o 10 %**

**Změna kurzu za rok 2017: +8,4 %**

**Změna kurzu od založení fondu (5/2015): +17,6 %**

Trh kancelářských nemovitostí má za sebou rekordní rok. V průběhu loňského roku bylo v Praze pronajato 534 tisíc m<sup>2</sup> kancelářských prostor, což představovalo meziroční nárůst o 29 % a nový rekordní výsledek na pražském trhu. Více jak polovina prostor byla nově pronajata, což jen potvrzuje velmi dobrou kondici české ekonomiky. Pražský trh aktuálně nabízí celkem 3,34 milionů m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor a ve výstavbě je další 308 700 m<sup>2</sup> kanceláří s 208 900 m<sup>2</sup> plánovanými k dokončení v roce 2018. Více jak 42 % z ploch ve výstavbě již bylo pronajato. Míra neobsazenosti se vlivem silné poptávky snížila na 7,5 %, což představovalo pokles o 3,1 % oproti konci roku 2016. Nejlepší situace z hlediska obsazenosti prostor byla na Praze 8 (míra neobsazenosti 5,2 %), Praze 2 (5,3 %) a Praze 4 (5,6 %). Klesající neobsazenost je jeden z podnětů k růstu nájmu. Během roku 2017 narostly nájemné napříč trhem. V centru města se průměrné nájemné pohybovalo v rozmezí 20 až 21 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, v širším centru (Pankrác, Smíchov, Karlín) 13 až 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

### **Informace o správě nemovitosti v portfoliu v roce 2017**

Kancelářská budova **Square** na Budějovické má 14 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží, které tvoří 17 507 m<sup>2</sup> pronajaté plochy, kromě toho nabízí 235 parkovacích míst. Budova je postavena přímo nad stanicí metra Budějovická (trasa C) a poskytuje výbornou dostupnost jak veřejnou, tak i soukromou dopravou. Od konce prvního čtvrtletí roku 2016 se nám podařilo uzavřít sedm nových nájemních smluv s celkovou výměrou 4 246 m<sup>2</sup> a u dalších 2 034 m<sup>2</sup> došlo k prodloužení nájmu. To představuje 36 % z celkového počtu maloobchodních a kancelářských prostor v budově. Obsazenost tak dosáhla 100 % a tento stav by měl trvat minimálně do poloviny roku 2019.

**City Point** je kancelářská budova na Praze 4, která nabízí svým nájemcům více než 8 500 m<sup>2</sup> pronajaté plochy a 109 parkovacích míst. Budova se nachází v blízkosti stanice metra Pankrác (linka C) a dálnice D1 a poskytuje tak vynikající dostupnost veřejnou i soukromou dopravou. Sousední nákupní centrum Arkády Pankrác nabízí širokou škálu obchodů, restaurací, vybavení a služeb. Budova je poslední dva roky plně obsazena. Plné obsazenosti jsme dosáhli dříve, než s čím kalkuloval původní obchodní plán.

Od akvizice budovy v ulici Pařížská 3 - **budova LVMH** nedošlo k žádným změnám v nájemní smlouvě. Jediným nájemcem budovy zůstává Louis Vuitton. Příjmy z nájemného se v roce 2017 zvýšili o 2 % na 44 mil. Kč. K nárůstu příjmů došlo díky indexaci nájmu. Provozní náklady v roce 2017 dosáhly 605 tisíc Kč. Náklady na běžný provoz (elektřina, topení atd.) byly napřímo hrazené nájemcem.

## ■ Realitní fond KB

- Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Název cenného papíru	Tržní cena celkem (v Kč)	Podíl na aktivech
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	629 536 375	28,51%
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost Pařížská, s.r.o.	617 965 953	27,99%
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost City Point, s.r.o.	208 545 385	9,44%
Majetková účast - Nemovitostní společnost Pařížská, s.r.o.	265 269 987	12,01%
Majetková účast - Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	248 420 855	11,25%
Majetková účast - Nemovitostní společnost City Point, s.r.o.	125 339 351	5,68%
B-Účty v bankách	93 706 131	4,24%

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

**Rozvaha**  
k 31.12.2017  
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2017	31.12.2016
	<b>AKTIVA</b>			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	15.	93 706	92 762
a)	spjatné na požádání		93 706	92 762
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 456 047	1 484 484
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	639 030	468 099
b)	v ostatních subjektech	15.	639 030	468 099
11.	Ostatní aktiva	7.	19 318	1 963
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 208 101</b>	<b>2 047 308</b>
	<b>PASIVA</b>			
4.	Ostatní pasiva	8.	38 819	45 621
12.	Kapitálové fondy	9.	1 845 323	1 845 323
14.	Oceňovací rozdíly		235 624	92 484
	z majetku a závazků		276	19 550
	z přepočtu účastí		235 348	72 934
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		63 880	11 328
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		24 455	52 552
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 169 282</b>	<b>2 001 687</b>
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>2 208 101</b>	<b>2 047 308</b>

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

**Podrozvahové položky**

k 31.12.2017

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2017	31.12.2016
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	15.	1 067 187	1 091 361
	s měnovými nástroji		1 067 187	1 091 361
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	20.	2 169 282	2 001 687
	<b>Podrozvahová pasiva</b>			
12.	Závazky z pevných termínových operací	15.	1 031 816	1 097 012
	s měnovými nástroji		1 031 816	1 097 012



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

**Výkaz zisku a ztráty**  
za rok končící 31.12.2017  
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2017	2016
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	11.	70 958	72 587
	z toho: úroky z poskytnutých úvěrů		70 958	72 587
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	11.	1 882	2 118
5.	Náklady na poplatky a provize	12.	32 885	15 152
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13.	-10 449	1
<b>19.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>25 742</b>	<b>55 318</b>
23.	Daň z příjmů	14.	1 287	2 766
<b>24.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>24 455</b>	<b>52 552</b>

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

**Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2017**

## 1. POPIS FONDU

### 1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Společnost“) se sídlem Praha 1, Dlouhá 34 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny Amundi (sídlem 90 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

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

Fond je vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu určitou, a to na 9 let.

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

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

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

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

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

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

Fond není součástí žádného konsolidačního celku.

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

### 1.2. Statut Fondu, odměna za obhospodařování a odměna depozitáři

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

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

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

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je splatná čtvrtletně.

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

### 1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>
<b>Představenstvo</b>	předseda	Franck du Plessix
	místopředseda	Ing. Pavel Hoffman
	místopředseda	Tony du Prez
<b>Dozorčí rada</b>	předseda	Fathi Jerfel
	člen	Christophe Lemarie
	člen	Yann Robin Dumontheil

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

## 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 sestavena na základě účetnictví Fondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

### 2.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

### 2.3. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Výnosy a náklady v cizích měnách jsou v účetním systému Fondu zachyceny v Kč a v účetní závěrce jsou tedy vykázány přepočtené směnným kurzem platným k datu transakce. Realizované a nerealizované kursové zisky či ztráty jsou vykázány v položce *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

#### 2.4. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

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

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

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

Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „*Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí*“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v Realitních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu v položce „*Zisk nebo ztráta z finančních operací*“.

#### 2.5. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

#### 2.6. Ostatní pohledávky a závazky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách v nominální hodnotě.

Dle zásady opatrnosti jsou vytvářeny opravné položky ve výši 100 % k neuhrazeným pohledávkám po splatnosti z titulu nevypáčeného nároku na výplatu z cenných papírů. Instrument opravných položek nebyl v roce 2016, resp. 2015 v účetnictví Fondu použit.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o provozních závazcích v nominální hodnotě.

#### 2.7. Daň z příjmů

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykazaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2017, resp. 2016 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. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

#### 2.8. Finanční deriváty

Fond v rámci své činnosti vstupuje do kontraktů s finančními deriváty. Mezi finanční deriváty užívané Fondem patří měnové swapy. 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.

Společnost účtuje o všech derivátech jako o derivátech k obchodování. Změny reálných hodnot těchto derivátů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „*Zisk nebo ztráta z finančních operací*“.

#### **2.9. Vlastní kapitál Fondu**

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

#### **2.10. Emisní ážio**

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

#### **2.11. Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na aktuálním principu.

#### **2.12. Náklady na poplatky a provize**

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

#### **2.13. Regulatorní požadavky**

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

#### **2.14. Následné události**

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

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

#### **2.15. Změna účetních metod a postupů**

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

### **3. ŘÍZENÍ RIZIK**

#### **3.1. Přístupy k řízení rizik**

Investiční politika zakotvená ve statutech jednotlivých fondů spravovaných Společností, která je dále rozpracována v investiční strategii Fondu, stanovuje Společnosti různé investiční priority pro investování ve Fondu. Celkové investiční prostředí fondu je pak vymezeno v souboru interních pravidel a vazeb, jež představují tzv. risk proces Fondu a jež je autorizován příslušnými orgány na úrovni Společnosti či nadřízeného útvaru řízení rizik AMUNDI Group. Vzhledem k typu fondu je přístup k řízení rizik vymezen zejména stanoveným sérií pravidel, jež vymezují základní principy investování, omezující podmínky, přístup k měnovému riziku. Vyhodnocování a kontroly jsou prováděny zejména specializovaným útvarem AMUNDI zaměřeným na tento typ investic a dále monitorována a vyhodnocována oddělením risk managementu Společnosti.

Investiční strategie stanovila Fondu zaměření na investice do nemovitostních společností se zřetelem na lokalizaci předmětné budovy, užitnou hodnotu, aktuální obsazenost a očekávaný vývoj segmentu trhu v budoucnosti.

#### **3.2. Kreditní riziko**

Vzhledem k typu investic a minimální očekávané expozici do kreditních instrumentů jiných než souvisejících s realitními investicemi, není kreditní riziko nijak specificky monitorováno a řízeno. Pozornost na kreditní kvalitu je tam zaměřena zejména na výběr vhodných protistran při uzavírání transakcí na finančním trhu

#### **3.3. Riziko likvidity**

S ohledem na typ investic lze očekávat nízkou likviditu aktiv Fondu. Riziko náporu na likviditu Fondu je omezeno s ohledem na typ fondu a podmínky omezených odkupů, jež jsou jednoznačně vymezeny statutem Fondu. Nicméně možnosti zlikvidování aktiv a jejich podmínky jsou průběžně monitorovány a v případě změněné situace je Společnost připravena přijmout opatření.

#### **3.4. Úrokové riziko**

S ohledem na typ a povahu investic není úrokové riziko obecně monitorováno. Zvláštní pozornost je právě s ohledem na základní typ aktiv, kterým jsou podřízené úvěry poskytované realitním společností, věnována úrovni úrokových sazeb v tomto segmentu trhu a jejímu vývoji.

#### **3.5. Měnové riziko**

Hlavní měnové riziko Fondu představuje skutečnost, že nakupovaná aktiva jsou ze značné části denominována v euru. Velká pozornost je tak věnována sledování měnové pozice a celkové měnové riziko je zpravidla zajišťováno za použití odpovídajících finančních instrumentů.

#### **3.6. Operační a právní rizika**

Rizika operační a právní jsou nastavena podle jednotné politiky Společnosti.



## 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. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty u bank	93 706	92 762
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>93 706</b>	<b>92 762</b>

## 5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

Společnost – dlužník	Úroková sazba	Měna	Naběhlá hodnota	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
				Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní City Point, s.r.o. Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	5%	EUR	217 170	208 545	216 666	219 224	
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	5%	CZK	655 281	629 536	662 814	661 479	
<b>Celkem</b>			<b>1 503 217</b>	<b>1 456 047</b>	<b>1 452 782</b>	<b>1 484 484</b>	

Reálná hodnota pohledávek za nebankovními subjekty zahrnuje naběhlý úrok z těchto úvěrů.

## 6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31.12.2017 podíly ve třech Realitních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100%	19.8.2015	200	75 017	12 631	87 848
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100 %	15.6.2015	520	153 120	-13 417	140 223
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100 %	19.8.2015	220	131 851	-19 219	112 852

\* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31.12.2017

K 31.12.2016:

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Zisk/Ztráta za účetní období	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100%	19.8.2015	200	50 825	8 286	59 311
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100 %	15.6.2015	520	166 586	-57 090	110 016
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha I	100 %	19.8.2015	220	131 552	-26 105	105 667

[Hlasovací práva v % odpovídají vlastnických podílům.

**Tržní hodnota účastí**

k 31.12.2017

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	54 220	162 410	145 020	361 650
Přímé pořizovací náklady	4 271	14 134	11 271	29 676
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	66 848	71 877	108 979	247 704
<b>Tržní hodnota k 31.12.2017</b>	<b>125 339</b>	<b>248 421</b>	<b>265 270</b>	<b>639 030</b>

k 31.12.2016

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	54 220	162 410	145 020	361 650
Přímé pořizovací náklady	4 271	14 134	11 271	29 676
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	26 009	49 812	952	76 773
<b>Tržní hodnota k 31.12.2016</b>	<b>84 500</b>	<b>226 356</b>	<b>157 243</b>	<b>468 099</b>

**7. OSTATNÍ AKTIVA**

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Kladná hodnota reálných derivátů	18 923	1 963
Daň z příjmů - pohledávka	395	0
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>19 318</b>	<b>1 963</b>

**8. OSTATNÍ PASIVA**

Ostatní pasiva:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Daňové závazky – splatná daň	0	2 468
Daňové závazky – odložená daň	12 371	4 868
Dohadné účty pasivní	26 447	21 984
Poplatek za akvizici v Realitních společnostech - závazek	0	15 542
Ostatní závazky	1	759
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>38 819</b>	<b>45 621</b>

Položka „Dohadné účty pasivní“ zahrnuje především nevyfakturované náklady za správu Fondu.

**9. KAPITÁLOVÉ FONDY**

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se skládá z 1 845 322 646 ks podílových listů jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

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

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2017 činila 1,1756 Kč (2016: 1,0847 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
<b>Zůstatek k 1. 1. 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vydané 2016	1 845 323	0	1 845 323
Odkoupené 2016	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>1 845 323</b>	<b>0</b>	<b>1 845 323</b>
Vydané 2017	0	0	0
Odkoupené 2017	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>1 845 323</b>	<b>0</b>	<b>1 845 323</b>

Zisk Fondu za rok 2017 ve výši 24 455 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

**10. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Oceňovací rozdíly z poskytnutých úvěrů	276	19 550
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	235 348	72 934
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>235 624</b>	<b>92 484</b>

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň.

**11. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY**

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2017	2016
Úroky z poskytnutých úvěrů	70 958	72 587
<b>Výnosové úroky celkem</b>	<b>70 958</b>	<b>72 587</b>
Nákladové úroky	1 882	2 118
<b>Nákladové úroky celkem</b>	<b>1 882</b>	<b>2 118</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>69 076</b>	<b>70 469</b>

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

**12. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

Poplatky a provize zahrnují:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Poplatek za obhospodařování fondu	14 817	13 756
Poplatek depozitáři	498	462
Výkonnostní odměna	17 382	752
Ostatní poplatky	6	0
Poplatek za auditorské služby	182	182
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>32 885</b>	<b>15 152</b>

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

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

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

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

**13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Zisk/ztráta z derivátových operací	36 927	3 386
Zisk/ztráta z devizových operací	-47 376	- 3 385
<b>Zisk/ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>-10 449</b>	<b>1</b>

Zisk nebo ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a zároveň i rozdíly vzniklé z přecenění majetku a závazků v zahraniční měně přeceňovaných na reálnou hodnotu.

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

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

**14. DAŇ Z PŘÍJMU**

Daň splatná – daňová analýza:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hospodářský výsledek před zdaněním	25 742	55 318
Odečitatelné položky	0	0
Přičitatelné položky	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	25 742	55 318
Daň (5%) ze základu daně	1 287	2 766
Oprava daně minulých let	0	0
<b>Náklady na splatnou daň z příjmu celkem</b>	<b>1 287</b>	<b>2 766</b>

V roce 2017 dosáhl Fond daňového zisku ve výši 25 742 tis. Kč (2016: 55 318 tis. Kč).

Odložená daň:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	12 356	3 839
Odložený daňový závazek – přecenění úvěrů na reál. hodnotu	15	1 029
<b>Celková odložená daň</b>	<b>12 371</b>	<b>4 868</b>

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

K 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

**15. FINANČNÍ DERIVÁTY**

Finanční deriváty:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2017 Aktiva	31. 12. 2017 Pasiva	31. 12. 2016 Aktiva	31. 12. 2016 Pasiva
Cross currency úrokové swapy	565 627	533 786	1 091 361	1 097 012
Měnové swapy	501 560	498 030	0	0
<b>Měnové nástroje</b>	<b>1 067 187</b>	<b>1 031 816</b>	<b>1 091 361</b>	<b>1 097 012</b>
<b>Finanční deriváty celkem</b>	<b>1 067 187</b>	<b>1 031 816</b>	<b>1 091 361</b>	<b>1 097 012</b>

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2017 kladná	31. 12. 2017 záporná	31. 12. 2016 kladná	31. 12. 2016 záporná
Cross Currency úrokové swapy	15 115	0	1 963	646
Měnové swapy	3 808	0	0	0
<b>Měnové nástroje</b>	<b>18 923</b>	<b>0</b>	<b>1 963</b>	<b>646</b>
<b>Finanční deriváty celkem</b>	<b>18 923</b>	<b>0</b>	<b>1 963</b>	<b>646</b>

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2017:

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové CCS – Pohledávky	0	565 627	565 627
Úrokové CCS – Závazky	0	533 786	533 786
Měnové swapy – Pohledávky	501 560	0	501 560
Měnové swapy – Závazky	498 030	0	498 030

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2016:

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové – Pohledávky	0	1 091 361	1 091 361
Úrokové CCS – Závazky	0	1 097 012	1 097 012

**16. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnosti.

Pohledávky:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Poskytnuté úvěry	1 456 047	1 484 484
<b>Celkem</b>	<b>1 456 047</b>	<b>1 484 484</b>

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

## Účasti:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Účasti v Realitních společnostech	639 030	468 099
<b>Celkem</b>	<b>639 030</b>	<b>468 099</b>

## Závazky:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování	7 612	20 133
Poplatek za akvizici podílů v Realitních společnostech	0	15 542
Nevyfakturovaná výkonnostní odměna	18 134	752
Ostatní poplatky a přefakturovatelné náklady	520	0
<b>Celkem</b>	<b>26 266</b>	<b>36 427</b>

## Výnosy z úroků:

	2017	2016
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	70 958	72 587
<b>Celkem</b>	<b>70 958</b>	<b>72 587</b>

## Náklady na poplatky:

	2017	2016
Poplatek za obhospodařování fondu	14 817	13 756
Výkonnostní odměna	17 382	752
<b>Celkem</b>	<b>32 698</b>	<b>14 508</b>

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

## 17. ÚROKOVÉ RIZIKO

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 jsou neúročené, jsou zahrnuty ve skupině „Neúročeno“.

## 31. 12. 2017:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	93 706	0	0	93 706
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 456 047	0	0	1 456 047
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	639 030	639 030
Ostatní aktiva	18 923	395	0	19 318
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 568 676</b>	<b>395</b>	<b>639 030</b>	<b>2 208 101</b>
Ostatní pasiva	26 448	0	12 371	38 819
<b>Závazky celkem</b>	<b>26 448</b>	<b>0</b>	<b>12 371</b>	<b>38 819</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 542 228</b>	<b>395</b>	<b>626 659</b>	<b>2 169 282</b>

**31. 12. 2016:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	92 762	0	0	92 762
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 484 484	0	0	1 484 484
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	468 099	468 099
Ostatní aktiva	1 963	0	0	1 963
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 579 209</b>	<b>0</b>	<b>468 099</b>	<b>2 047 308</b>
Ostatní pasiva	38 285	2 468	4 868	45 621
<b>Závazky celkem</b>	<b>38 285</b>	<b>2 468</b>	<b>4 868</b>	<b>45 621</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 540 924</b>	<b>-2 468</b>	<b>463 231</b>	<b>2 001 687</b>

**18. RIZIKO LIKVIDITY**

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a závazky rozdělené dle zbytkové splatnosti. Zbytková splatnost představuje dobu od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti aktiva nebo závazku. Položky, které nemají smluvní splatnost, jsou zahrnuty v položce „Nespecifikováno“.

**31. 12. 2017:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	93 706	0	0	93 706
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 456 047	0	0	1 456 047
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	639 030	639 030
Ostatní aktiva	18 923	395	0	19 318
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 568 676</b>	<b>395</b>	<b>639 030</b>	<b>2 208 101</b>
Ostatní pasiva	26 448	0	12 371	38 819
<b>Závazky celkem</b>	<b>26 448</b>	<b>0</b>	<b>12 371</b>	<b>38 819</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 542 228</b>	<b>395</b>	<b>626 659</b>	<b>2 169 282</b>

**31. 12. 2016:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	92 762	0	0	92 762
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 484 484	0	0	1 484 484
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	468 099	468 099
Ostatní aktiva	1 963	0	0	1 963
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 579 209</b>	<b>0</b>	<b>468 099</b>	<b>2 047 308</b>
Ostatní pasiva	38 285	2 468	4 868	45 621
<b>Závazky celkem</b>	<b>38 285</b>	<b>2 468</b>	<b>4 868</b>	<b>45 621</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>1 540 924</b>	<b>-2 468</b>	<b>463 231</b>	<b>2 001 687</b>

**19. DEVIZOVÁ POZICE**

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

**31. 12. 2017:**

	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	91 691	2 015	93 706
Pohledávky za nebankovními subjekty	629 536	826 511	1 456 047
Účasti s rozhodujícím vlivem	639 030	0	639 030
Ostatní aktiva	19 318	0	19 318
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 379 575</b>	<b>828 526</b>	<b>2 208 101</b>
Ostatní pasiva	38 819	0	38 819
<b>Závazky celkem</b>	<b>38 819</b>	<b>0</b>	<b>38 819</b>
<b>Čisté měnové riziko bez podrozvahy</b>	<b>1 340 756</b>	<b>828 526</b>	<b>2 169 282</b>
Podrozvahová aktiva	1 067 187	0	1 067 187
Podrozvahová pasiva	0	1 031 816	1 031 816
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>2 407 943</b>	<b>-203 290</b>	<b>2 204 653</b>

**31. 12. 2016:**

	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	41 392	51 370	92 762
Pohledávky za nebankovními subjekty	603 781	880 703	1 484 484
Účasti s rozhodujícím vlivem	468 099	0	468 099
Ostatní aktiva	1 963	0	1 963
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 115 235</b>	<b>932 073</b>	<b>2 047 308</b>
Ostatní pasiva	45 621	0	45 621
<b>Závazky celkem</b>	<b>45 621</b>	<b>0</b>	<b>45 621</b>
<b>Čisté měnové riziko bez podrozvahy</b>	<b>1 069 614</b>	<b>932 073</b>	<b>2 001 687</b>
Podrozvahová aktiva	1 091 361	0	1 091 361
Podrozvahová pasiva	0	1 097 012	1 097 012
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>2 160 975</b>	<b>-164 939</b>	<b>1 996 036</b>

**20. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE**

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

**21. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE**

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



**22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM JEJÍHO SCHVÁLENÍ**

Ke dni 1. ledna 2018 došlo ke změně ve složení představenstva Společnosti. K tomuto datu se staly členy představenstva Roman Pospíšil a Vendulka Klučková.

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
25. 4. 2018	Franck Du Plessix Předseda představenstva
	Ing. Pavel Hoffman Místopředseda představenstva





**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

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

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

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

***Ostatní informace***

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech



významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

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

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

#### ***Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko

neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

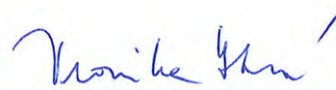
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. dubna 2018

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

  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

