

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2019

Výroční zpráva

Realitní fond KB

VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU REALITNÍ FOND KB

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. předkládá investorské veřejnosti výroční zprávu fondu **Realitní fond KB**, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. za rok 2019 (sestaveno k datu 31. 12. 2019). 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. 2019 celkem 40 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 Flexibilní, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Speciální fondy

- KB Dluhopisový, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR Krátkodobých dluhopisů, 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 Balancovaný – dynamický, 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.
- Amundi CR Privátní fond úrokových výnosů, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR IM Akciový, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR IM Dluhopisový, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 1, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 2, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 4, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Privátní správa aktiv 5D, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Konzervativní profil, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Vyvážený profil, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Absolutních výnosů, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Conservative Strategy, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KBPB Balanced Strategy, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR – Sporokonto, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR – obligační fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR – akciový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- BALANCOVANÝ FOND NADACÍ, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- RŮSTOVÝ FOND NADACÍ, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR – obligační plus, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR – dynamický 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 – Fond Investičních Příležitostí 7/2020, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond
- Amundi CR Krátkodobý, otevřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Fondy kvalifikovaných investorů:

- Protos uzavřený investiční fond, a.s.,
- Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Realitní fond KB 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- KB Private Equity 3, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- 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 ShortTerm Strategy, otevřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- Amundi CR – Premium fond 2, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

INFORMACE O DEPOZITÁŘI FONDU

Depozitářem uzavřeného podílového fondu obhospodařovaného Společností byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

INFORMACE O OSOBĚ, KTERÁ BYLA DEPOZITÁŘEM POVĚŘENA ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

Custodianem uzavřeného podílového fondu obhospodařovaného Společností byla po celé rozhodné období Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČ 45317054.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE „OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ“ TZV. SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS (SFT) A „SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ“ POŽADOVANÉ DLE ČL. 13 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365

V běžném účetním období nedošlo k žádným operacím typu SFT a swapů veškerých výnosů.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU INVESTIČNÍHO FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

K žádným podstatným změnám ve statutu investičního fondu nedošlo.

ÚDAJE O 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

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2019, která je zveřejněna na webu.

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.

ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH, KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU ZA ROZHODNÉ OBDOBÍ, VČETNĚ ÚDAJŮ O PROTISTRANÁCH OBCHODŮ, DRUHU A VÝŠI PŘIJATÉHO ZAJIŠTĚNÍ, VÝNOSECH A NÁKLADECH SPOJENÝCH S POUŽITÍM TĚCHTO TECHNIK

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

KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY PRO HODNOCENÍ RIZIK

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

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

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

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

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

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

Základní rámec systému řízení rizik Společnosti je tvořen dvěma složkami:

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

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

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

Obsahem mikroprocesu schváleného pro jednotlivé portfolio mohou být:

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

Použité přístupy a metody pro řízení jednotlivých rizik:

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

Hlavní nástroje a metody řízení jednotlivých tržních rizik specifikuje následující tabulka:

Riziko	Metoda měření	Řízení rizika
úrokové	vážená durace	cílování absolutní durace, převážení/podvážení proti duraci benchmarku
	členění portfolio dle splatnosti aktiv	stanovení limitů pro jednotlivé splatnosti, převážení/podvážení pozice proti benchmarku, limit pro maximální převážení/ podvážení
	hodnota v riziku (úrokový VaR)	stanovení limitní hodnoty
akciové	členění portfolio aktiv, skupiny aktiv	stanovení limitů, převážení/podvážení pozice proti benchmarku, limit pro maximální převážení/ podvážení
	hodnota v riziku (akciový VaR)	stanovení limitní hodnoty
	tracking error (TE)	stanovení limitní hodnoty
měnové	velikost expozice	stanovení limitní hodnoty, stanovení minimální úrovně zajištění
	hodnota v riziku (měnový VaR)	stanovení limitní hodnoty

4. Kreditní rizika – riziko poklesu hodnoty portfolio z důvodu neschopnosti protistrany nebo emitenta pevně úročených instrumentů (dále jen emitent) splnit své závazky.

Základní pravidla pro řízení kreditního rizika

- a) každá nová protistrana musí splňovat podmínky mikroprocesu nebo musí být schválena oddělením risk managementu před první transakcí (v případě fondu peněžního trhu je vyžadován souhlas AMUNDI credit risk department, resp. AMUNDI Risk committee)
- b) risk management nebo IC mohou stanovit další omezení v souladu se strategií nebo záměrem investice, resp. speciální režim sledování, zpravidla vymezením limitů v závislosti na uděleném mezinárodním ratingu
- c) pro každého emitenta může být stanoven typ, resp. výčet portfolio, pro která je schválen, resp. maximální podíl na duraci emitenta, či ratingové skupiny

Sledování některých kreditních limitů, jež plynou ze zákona nebo statutu je prováděno systémem Armoni, pro ostatní je využit Excel.

5. Riziko likvidity – riziko schopnosti správce portfolia krýt peněžními prostředky závazky v potřebné výši a v požadovaném čase za tržních podmínek dle požadavku smlouvy nebo zákonných limitů.

Měření likvidity:

akcie – základem hodnocení likvidity akciového titulu je klouzavý tříměsíční průměr zobchodovaných objemů na referenčním trhu, limity jsou pak stanoveny jako počty dnů vyžadované pro zlikvidnění expozice při denním prodeji až 30 % průměrného zobchodovaného objemu

dluhopisy – při posouzení likvidity emise se zohledňuje velikost emise, počet kotací aktivními obchodníky, šířka spreadu kotací. V souladu s metodikou AMUNDI lze omezení stanovit jako minimální velikost emise, maximální hodnotu nákladů na likvidaci pozice nebo jiným způsobem.

Vyhodnocení prováděno v nástroji Media Plus Alto.

6. Riziko protistrany – v závislosti na instrumentu a typu transakce je prováděn výběr vhodné protistrany. Obecně platí, že protistrany obchodů prováděných na fondy jsou pouze finanční instituce s investičním ratingem. Výběr protistran je pravidelně vyhodnocován. Druh a výše zajištění odpovídá standardním zvyklostem trhu a je poskytováno či požadováno dle smluvních podmínek specifikovaných pro využívané protistrany.
7. Riziko koncentrace – riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči protistranám nebo skupinám protistran, kde pravděpodobnost selhání je ovlivněna společným faktorem.
8. Operační rizika – riziko vzniku ztráty v důsledku nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systému. Jednotlivé procesy a činnosti ve Společnosti jsou zpracovány v pracovních postupech a správnost a úplnost jejich provádění je kontrolována v rámci tříúrovňového systému permanentních kontrol, který zajišťuje pravidelné a systematické prověřování a dokumentování správnosti provádění. V kontrole a sledování účinnosti procesů hrají významnou roli oddělení compliance a vnitřního auditu. Některé periodické kontroly jsou prováděny na úrovni celé skupiny AMUNDI.

Částečně jsou využity interní monitorovací systém AMUNDI (Olimpia, Europa).

9. Bezpečnost IT – Společnost zavádí systém pravidel pro užívání a sdílení informací v rámci jednotného informačního systému, pravidla pro přístupy, pravidla autorizace přístupů, pravidla sdílení dat, jakož i další procesy, jejichž cílem je zajistit bezpečnost shromažďovaných dat.

S ohledem na požadavky jednotlivých strategií je zvláštní pozornost věnována měření a řízení měnových rizik (zejména u portfolií, jež vyžadují zajišťování měnového rizika na základě státu nebo smlouvy). Metodika měnového zajišťování aktiv byla odsouhlasena depozitářem a její naplňování je monitorováno interními systémy. Kontrola je prováděna zpracováním v Excelu.

Zajišťování některých rizik je prováděno zejména těmito nástroji:

pro měnové riziko – Cross Currency Swap (CCS) nebo měnový forward – měnový hedging je zpravidla prováděn formou makrohedgingu celé měnové expozice

pro úrokové riziko – Interest Rate Swap – zpravidla formou asset swapu zajišťujícího cash flow konkrétního instrumentu.

Efektivita využití těchto nástrojů v zajištění cizoměnných nebo úrokových aktiv je pravidelně monitorována, i přesto, že využívané nástroje jsou s ohledem na zajišťované instrumenty a zajišťované riziko efektivní ze své podstaty. Úroveň měnového rizika je vyhodnocována denně jednak porovnáním absolutní úrovně zajištění s nastaveným limitem, jednak stanovením hodnoty měnového VaR pro fond a srovnáváním s limitem, pokud byl tento pro fond stanoven. Kreditní riziko protistran a emitentů je specifikováno interními procesy schválenými pro fond nebo stanovením specifického maximálního limitu pro celkovou expozici emitenta. Jiné rizikové ukazatele (volatilita, TE) jsou vyhodnocovány na pravidelných investičních poradách nebo slouží portfolio manažerům při zhodnocování a rozhodování o investičních záměrech.

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

Media Plus Alto – monitoring a analýza portfolií,
ARMONI – sledování a vyhodnocování limitů a omezení nastavených pro portfolio,
PAMS – měření výkonnosti portfolia, srovnání s benchmarkem,
CADCalc Market – měření tržních rizik (metoda VaR, stress test).

Celkově lze konstatovat, že Společnost využívá pro řízení rizik standardní metody obvyklé na trhu a má pro jednotlivé činnosti zpracovány pracovní postupy.

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

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

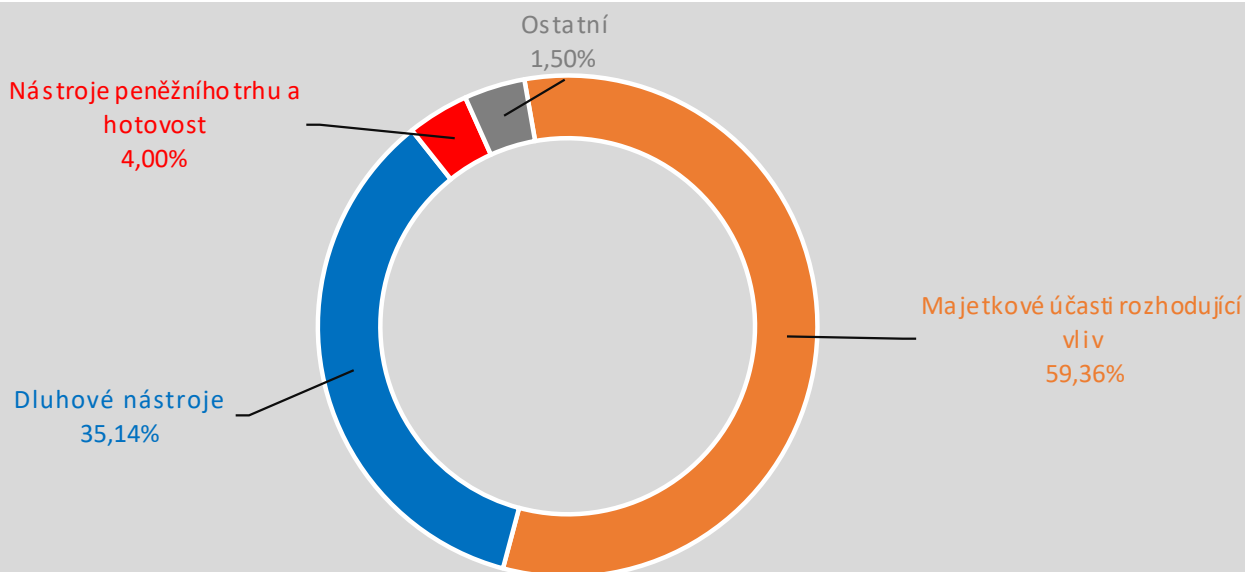
ISIN	CZ0008474616
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin (20 let zkušeností), Hubert Joachim (29 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování	0,90 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2019)	1 726 445 753

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 379 579 303	2 379 624 793	2 208 100 934
VK (hodnoty v Kč)	2 292 954 135	2 328 436 939	2 169 282 202
VK/PL	1,3281	1,2618	1,1756

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:



Hodnota kurzu se v loňském roce zvýšila o 5,3 %. Výkonnost byla generována přeceněním nemovitostí v portfoliu a příjmem z nájemného a úrokových výnosů z volné hotovosti. Dle znaleckého posudku se zvýšilo ocenění u všech tří budov v portfoliu – Square (+2,7 %), Pařížská (+1,2 %) a City Point (+2,2 %).

Všechny nemovitosti byly na konci roku plně obsazeny. Změny v obsazení očekáváme v průběhu roku 2020 pouze u budovy City Point, u zbylých dvou budov nedojde k vypršení žádného nájemního kontraktu.

Více informací naleznete na <https://www.amundi-kb.cz/storage/app/media/ostatni-dokumenty-pro-verejnost/realitni-fond-1-komentar-2019.pdf>.

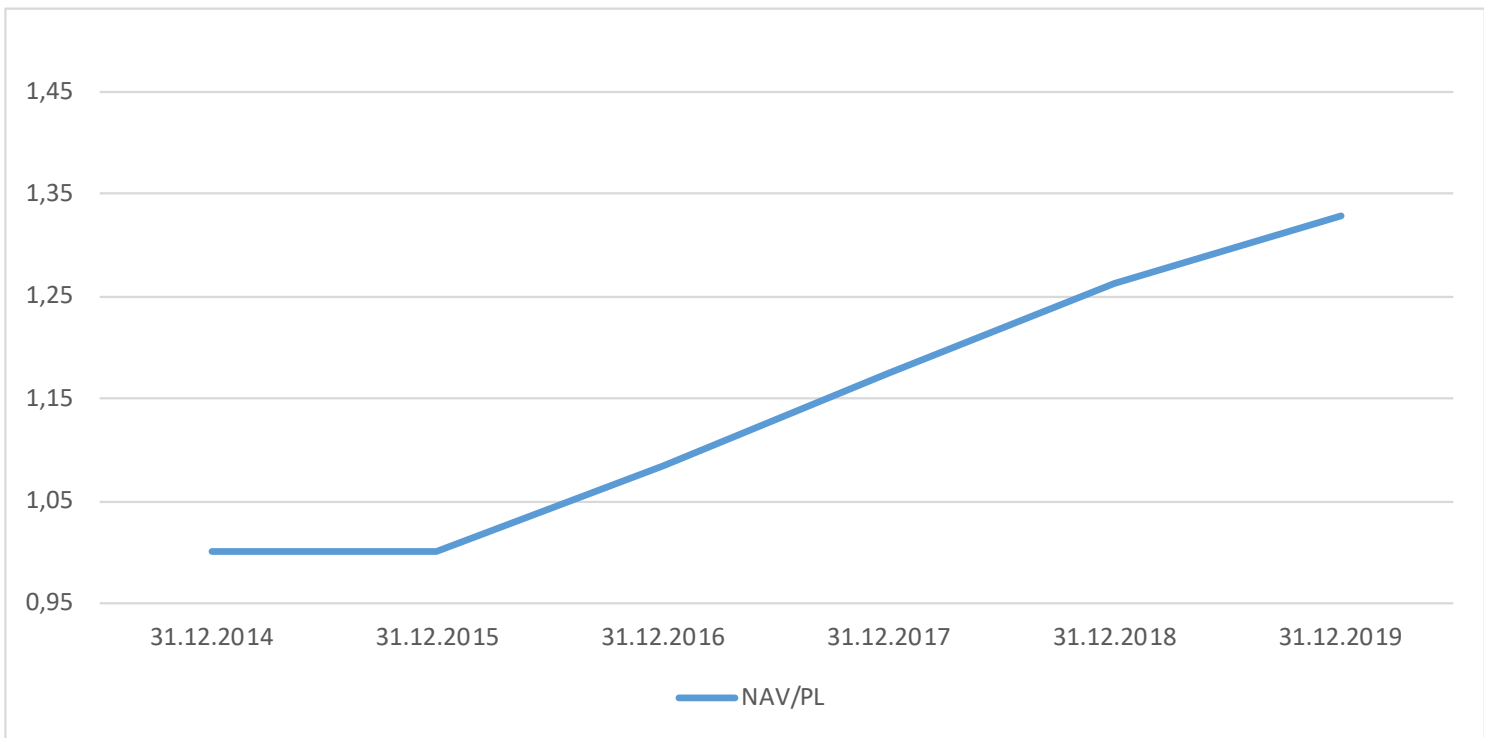
Výhled na rok 2020

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy COVID-19 za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID - 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie, které mají významný ekonomický dopad. Aktuálně je obtížné kvantifikovat dopady na výkonnost našich fondů. Vzhledem k tomu, že se rozsah vládních opatření se v čase mění, nelze v této fázi spolehlivě odhadnout případné dopady této události na domácí ani světovou ekonomiku, a následně na výkonnost našich investičních fondů. Bližší detaily k jednotlivým opatřením a k potenciálním dopadům jsou obsaženy v následných událostech Přílohy účetní závěrky Fondu.

Identifikace majetku v Kč, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (k 31. 12. 2019)

Název	Podíl z celkových aktiv	Tržní cena	Cena pořízení
Půjčka NS O9 5,0/2025	26,43	628 846 040	655 241 647
Půjčka NS Pařížská 5,0/2025	23,73	564 753 694	600 861 714
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9,s.r.o.	14,18	337 487 631	176 543 600
Nemovitostní společnost Pařížská,s.r.o.	13,91	330 901 248	156 291 327
Půjčka NS City Point 5,0/2025	9,20	218 971 440	227 384 369
Nemovitostní společnost City Point,s.r.o.	7,05	167 684 841	58 491 073
Účty v bankách	4,00	95 135 962	95 135 962
Ostatní aktiva	1,50	35 798 346	35 798 346

Vývoj hodnoty podílového listu



Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

www.amundi.cz

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

Rozvaha
k 31.12.2019
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2019	31.12.2018
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	95 136	104 276
a)	splatné na požádání		95 136	104 276
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 412 571	1 464 981
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	836 074	800 041
b)	v ostatních subjektech		836 074	800 041
11.	Ostatní aktiva	7.	35 798	10 327
	Aktiva celkem		2 379 579	2 379 625
	PASIVA			
	Závazky vůči bankám a družst. záložnám	8.	30 500	0
4.	Ostatní pasiva	9.	23 744	19 166
	Výnosy a výdaje příštích období	10.	32 381	32 022
	Cizí zdroje celkem		86 625	51 188
9.	Emisní ážio	11.	31 122	0
12.	Kapitálové fondy	11.	1 664 202	1 845 323
14.	Oceňovací rozdíly	12.	404 079	364 158
	z majetku a závazků		-20 372	-24 121
	z přepočtu účastí		424 451	388 279
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		118 956	88 335
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		74 595	30 621
	Vlastní kapitál celkem		2 292 954	2 328 437
	Pasiva celkem		2 379 579	2 379 625

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

Podrozvahové položky

k 31.12.2019

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2019	31.12.2018
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	20.	1 327 994	1 074 294
	s měnovými nástroji		1 327 994	1 074 294
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	25.	2 292 954	2 328 437
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací	20.	1 270 500	1 039 290
	s měnovými nástroji		1 270 500	1 039 290

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

Výkaz zisku a ztráty

k 31.12.2019

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2019	2018
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	13.	70 828	70 238
	z toho: úroky z poskytnutých úvěrů		70 828	70 238
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	13.	1 628	1 202
5.	Náklady na poplatky a provize	14.	60	5
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	26 618	-10 937
9.	Správní náklady	16.	17 237	25 861
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		78 521	32 233
23.	Daň z příjmů	18.	3 926	1 612
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		74 595	30 621

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

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2019

1. POPIS FONDU

1.1. Založení a charakteristika Fondu

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Společnost“) se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny AMUNDI ASSET MANAGEMENT (sídlem 90 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

Od 1. listopadu 2017 došlo v souladu s 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. Obhospodařováním 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 podílčníky 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 nabyvané nemovitosti do majetku Realitní společnosti a jednorázového poplatku ve výši 0,5 % při prodeji podílu v Realitní společnosti. Tato část odměny je splatná jednorázově při koupi či prodeji nemovitostí (podílu v Realitní společnosti),
- podílu ze zhodnocení fondového kapitálu.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je splatná čtvrtletně.

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

1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

k 31. 12. 2019	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Franck du Plessix
	Místopředseda	Roman Pospíšil
	Člen	Stefano Pregolato
	Člen	Vendulka Klučková
Dozorčí rada	Předseda	Michel Pelosoff
	Člen	Yann Robin Dumontheil
	Člen	Werner Kretschmer
	Člen	Paolo Iannone
	Člen	Jean-Yves Glain

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

Ke dni 1. 1. 2019 se stal členem dozorčí rady Jean-Yves Glain.

Ke dni 2. 1. 2019 přestal být místopředsedou představenstva a stal se členem představenstva Tony Du Prez.

Ke dni 3. 1. 2019 přestal být členem představenstva a stal se místopředsedou představenstva Roman Pospíšil.

Ke dni 3. 1. 2019 přestal být členem dozorčí rady a stal se předsedou dozorčí rady Michel Pelosoff.

Ke dni 31. 8. 2019 přestal být členem představenstva Tony Du Prez.

Ke dni 4. 9. 2019 se stal členem představenstva Stefano Pregolato.

Ke dni 9. 1. 2019 se změnil způsob jednání Společnosti následovně: Společnost zastupuje vždy předseda představenstva společně s jedním dalším členem představenstva nebo místopředseda představenstva společně s jedním dalším členem představenstva.

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, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popřípadě o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

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 nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

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

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

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.

2.7. 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 2019, resp. 2018 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 cizoměnové úrokové a 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*“.

Čistý úrokový náklad či výnos je pak vykazován v rámci položky „*Náklady na úroky a podobné náklady*“ či „*Výnosy z úroků a podobné výnosy*“.

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 akruálním 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. 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 záložkami“.

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.

2.16. Změna účetních metod a postupů

Společnost v letech 2018 a 2019 neměnila žádné účetní politiky. V roce 2019 došlo pouze k následujícím změnám ve vykazování:

V rámci sjednocení účetní politiky investičních fondů skupiny Amundi Společnost upravila vykazování nákladů na správu fondu (zejména poplatku za obhospodařování, poplatku depozitáři, poplatku za custody služby a poplatku za audit). Zatímco ve srovnatelném období byly tyto náklady prezentovány v rámci pozice Náklady na poplatky a provize, nyní jsou tyto prezentovány v rámci samostatné pozice Správní náklady. Úprava srovnatelného období ve výši 25 861 tis. Kč je uvedena v tabulce níže.

	2018 upraveno	2018 vykázáno
Náklady na poplatky a provize	5	25 866
Správní náklady	25 861	0
Celkem	25 866	25 866

V rámci sjednocení účetní politiky investičních fondů skupiny Amundi Společnost upravila vykazování účtů časového rozlišení. Zatímco ve srovnatelném období byly tyto účty prezentovány v rámci pozice Ostatní pasiva, nyní jsou tyto prezentovány v rámci samostatné pozice Výnosy a výdaje příštích období. Úpravy srovnatelného období ve výši 32 022 tis. Kč je uvedena v tabulce níže.

	2018 upraveno	2018 vykázáno
Ostatní pasiva	19 166	51 188
Výnosy a výdaje příštích období	32 022	0
Celkem	51 188	51 188

Tyto změny neměly vliv na vlastní kapitál a výsledek hospodaření za rok 2018.

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 společnostem, 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. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	95 136	104 276
Pohledávky za bankami celkem	95 136	104 276

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	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
			Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní City Point, s.r.o.	5%	EUR	227 384	218 971	217 189	209 454
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	5%	EUR	655 242	628 846	655 338	631 249
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	5%	CZK	600 862	564 754	659 311	624 278
Celkem			1 483 488	1 412 571	1 531 838	1 464 981

Reálná a naběhlá hodnota pohledávek za nebankovními subjekty a Naběhlá hodnota zahrnuje naběhlý úrok z těchto úvěrů. Všechny pohledávky jsou ve splatnosti.

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31.12.2019 podíly ve třech Realitních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100%	19.8.2015	200	97 114	9 856	106 970
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	15.6.2015	520	114 417	-8 013	106 404
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	220	80 203	-26 653	53 550

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31.12.2019

Fond vlastnil k 31.12.2018 podíly ve třech Realitních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100%	19.8.2015	200	86 242	7 954	94 396
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	15.6.2015	520	122 888	-9 773	113 635
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8	100 %	19.8.2015	220	102 178	-25 643	76 755

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31.12.2018

Tržní hodnota účasti

k 31.12.2019

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Vklady do vlastního kapitálu	54 200	162 390	145 000	361 590
Přímé pořizovací náklady	4 271	14 134	11 271	29 676
Změna tržního ocenění	109 193	160 944	174 610	444 748
Tržní hodnota k 31.12.2019	167 685	337 488	330 901	836 074

k 31.12.2018

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	90 505	140 710	177 500	408 715
Tržní hodnota k 31.12.2018	148 996	317 253	333 792	800 041

7. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Kladná reálná hodnota derivátů	35 798	6 662
Daň z příjmů - pohledávka	0	415
Ostatní pohledávky – kolaterál k derivátům	0	3 250
Ostatní aktiva celkem	35 798	10 327

Všechny pohledávky jsou ve splatnosti.

8. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Přijaté kolaterály	30 500	0
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	30 500	0

9. OSTATNÍ PASIVA

Ostatní pasiva:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Daňové závazky – odložená daň	21 267	19 166
Daň z příjmu	2 477	0
Ostatní pasiva celkem	23 744	19 166

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Poplatek za obhospodařování fondu	4 161	4 226
Poplatek depozitáři	136	142
Poplatek – performance fee (za roky 2017, 2018 a 2019)	27 982	27 559
Poplatek za audit	102	95
Výnosy a výdaje příštích období celkem	32 381	32 022

11. KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se skládá z 1 726 445 753 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 2019 činila 1,3281 Kč (2018: 1,2618 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2017	1 845 323	0	1 845 323
Vydané 2018	0	0	0
Odkoupené 2018	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2018	1 845 323	0	1 845 323
Vydané 2019	0	0	0
Odkoupené 2019	-118 877	-31 122	-149 999
Zůstatek k 31. 12. 2019	1 726 446	-31 122	1 695 324

Zisk Fondu za rok 2019 ve výši 74 595 tis. Kč (2018: zisk 30 621 tis. Kč) bude v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

12. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Oceňovací rozdíly z poskytnutých úvěrů	-20 372	-24 121
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	424 451	388 279
Celkem oceňovací rozdíly	404 079	364 158

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň.

13. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2019	2018
Úroky z poskytnutých úvěrů	70 828	70 238
Výnosové úroky celkem	70 828	70 238
Nákladové úroky	1 628	1 202
Nákladové úroky celkem	1 628	1 202
Čisté úrokové výnosy celkem	69 200	69 036

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

14. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2019	2018
Správní a soudní poplatky	50	5
Bankovní poplatky	10	0
Náklady na poplatky a provize celkem	60	5

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

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2019	2018
Zisk/ztráta z derivátových operací	36 883	-16 767
Zisk/ztráta z devizových operací	-10 265	5 830
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	26 618	-10 937

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.

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2019	2018
Poplatek za obhospodařování fondu	16 067	15 991
Poplatek depozitáři	527	537
Výkonnostní odměna	433	9 153
Poplatek – rezoluční fond	0	9
Poplatek auditorovi	210	171
Správní náklady celkem	17 237	25 861

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.

17. GEOGRAFICKÉ OBLASTI

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	70 828	70 238	0	0	0	0	70 828	70 238
Náklady na úroky a podobné náklady	1 628	1 202	0	0	0	0	1 628	1 202
Náklady na poplatky a provize	60	5	0	0	0	0	60	5
Zisk nebo ztráta z fin. operací	26 618	-10 937	0	0	0	0	26 618	-10 937
Správní náklady	17 237	25 861	0	0	0	0	17 237	25 861
Celkem	78 521	32 233	0	0	0	0	78 521	32 233

18. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2019	2018
Hospodářský výsledek před zdaněním	78 521	32 233
Odečitatelné položky	0	0
Přičitatelné položky	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	78 521	32 233
Daň (5%) ze základu daně	3 926	1 612
Oprava daně minulých let	0	0
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	3 926	1 612

V roce 2019 dosáhl Fond daňového zisku ve výši 78 521 tis. Kč (2018: 32 233 tis. Kč).

Odložená daň:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	22 237	20 435
Odložená daň. pohledávka – přecenění úvěrů na reál. hodnotu	-970	-1 269
Celková odložená daň	-21 267	19 166

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

K 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 neexistují žádné další přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

19. FINANČNÍ DERIVÁTY

Finanční deriváty:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2019 Aktiva	31. 12. 2019 Pasiva	31. 12. 2018 Aktiva	31. 12. 2018 Pasiva
Cizoměnové úrokové swapy (CCS)	565 627	531 069	565 627	537 653
Měnové swapy	762 367	739 431	508 667	501 637
Měnové nástroje	1 327 994	1 270 500	1 074 294	1 039 290
Finanční deriváty celkem	1 327 994	1 270 500	1 074 294	1 039 290

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2019 kladná	31. 12. 2019 záporná	31. 12. 2018 kladná	31. 12. 2018 záporná
Cizoměnové úrokové swapy	17 663	0	3 049	0
Měnové swapy	18 135	0	3 613	0
Měnové nástroje	35 798	0	6 662	0
Finanční deriváty celkem	35 798	0	6 662	0

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2019:

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové CCS – Pohledávky	0	565 627	565 627
Úrokové CCS – Závazky	0	531 069	531 069
Měnové swapy – Pohledávky	762 367	0	762 367
Měnové swapy – Závazky	739 431	0	739 431

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2018:

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové CCS – Pohledávky	0	565 627	565 627
Úrokové CCS – Závazky	0	537 653	537 653
Měnové swapy – Pohledávky	508 667	0	508 667
Měnové swapy – Závazky	501 637	0	501 637

20. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté úvěry	1 412 571	1 464 981
Celkem	1 412 571	1 464 981

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

Účasti:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Účasti v Realitních společnostech	836 074	800 041
Celkem	836 074	800 041

Závazky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Nevyfakturovaný poplatek za obhospodařování	4 161	4 226
Poplatek za akvizici podílů v Realitních společnostech	0	0
Nevyfakturovaná výkonnostní odměna	26 207	27 551
Ostatní poplatky a přefakturovatelné náklady	2 013	245
Celkem	32 381	32 022

Výnosy z úroků:

	2019	2018
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	70 074	70 238
Celkem	70 074	70 238

Náklady na poplatky:

	2019	2018
Poplatek za obhospodařování fondu	16 067	15 991
Výkonnostní odměna	433	9 153
Celkem	16 500	25 144

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

21. 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. 2019:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	95 136	0	0	0	0	95 136
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 412 571	0	1 412 571
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	836 074	836 074
Jiná aktiva	0	35 798	0	0	0	35 798
Aktiva celkem	95 136	0	0	1 412 571	836 074	2 379 579
Záv. vůči bank. a dr. záložnám	30 500	0	0	0	0	30 500
Jiné závazky	4 399	23 744	27 982	0	0	56 125
Závazky celkem	34 899	23 744	27 982	0	0	86 625
Čisté úrokové riziko	60 237	12 054	-27 982	1 412 571	836 074	2 292 954

31. 12. 2018:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	104 276	0	0	0	104 276
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 464 981	0	1 464 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	800 041	800 041
Jiná aktiva	0	10 327	0	0	10 327
Aktiva celkem	104 276	10 327	1 464 981	800 041	2 379 625
Jiné závazky	4 471	0	27 551	19 166	51 188
Závazky celkem	4 471	0	27 551	19 166	51 188
Čisté úrokové riziko	99 805	10 327	1 437 430	780 875	2 328 437

22. 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. 2019

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	95 136	0	0	0	0	95 136
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 412 571	0	1 412 571
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	836 074	836 074
Jiná aktiva	0	35 798	0	0	0	35 798
Aktiva celkem	95 136	35 798	0	1 412 571	836 074	2 379 579
Záv. vůči bank.a dr.záložnám	30 500	0	0	0	0	30 500
Jiné závazky	4 399	23 744	27 982	0	0	56 125
Závazky celkem	34 899	23 744	27 982	0	0	86 625
Čisté úrokové riziko	60 237	12 054	-27 982	1 412 571	836 074	2 292 954

31. 12. 2018:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	104 276	0	0	0	104 276
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 464 981	0	1 464 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	800 041	800 041
Jiná aktiva	0	10 327	0	0	10 327
Aktiva celkem	104 276	10 327	1 464 981	800 041	2 379 625
Jiné závazky	4 471	0	27 551	19 166	51 188
Závazky celkem	4 471	0	27 551	19 166	51 188
Čisté úrokové riziko	99 805	10 327	1 437 430	780 875	2 328 437

23. 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. 2019:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	77 640	17 496	95 136
Pohledávky za nebankovními subjekty	564 754	847 817	1 412 571
Účasti s rozhodujícím vlivem	836 074	0	836 074
Jiná aktiva	35 798	0	35 798
Aktiva celkem	1 514 266	865 313	2 379 579
Záv. vůči bank.a dr.záložnám	30 500	0	30 500
Jiné závazky	56 125	0	56 125
Závazky celkem	86 625	0	86 625
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 427 641	865 313	2 292 954
Podrozvahová aktiva	1 327 994	0	1 327 994
Podrozvahová pasiva	0	1 270 500	1 270 500
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 755 635	-405 187	2 350 448

31. 12. 2018:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	87 755	16 521	104 276
Pohledávky za nebankovními subjekty	624 278	840 703	1 464 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	800 041	0	800 041
Jiná aktiva	10 327	0	10 327
Aktiva celkem	1 522 401	857 224	2 379 625
jiné závazky	51 188	0	51 188
Závazky celkem	51 188	0	51 188
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	1 471 213	857 224	2 328 437
Podrozvahová aktiva	1 074 294	0	1 074 294
Podrozvahová pasiva	0	1 039 290	1 039 290
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	2 545 507	-182 066	2 363 441

24. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

25. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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

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

Celosvětová pandemie COVID-19 (koronavirus) ovlivnila životy lidí v mnoha zemích světa a lze očekávat, že ve svých důsledcích bude znamenat i značné ekonomické škody, jež se projeví napříč všemi odvětvími a to buď přímými dopady z důvodu omezení činností, ale také druhotně významným poklesem poptávkové strany ekonomických aktivit. Kromě jiného tak situace postihuje i celé odvětví správy aktiv a ve svých důsledcích ovlivňuje nejenom hodnotu spravovaných aktiv a aktivity investorů, ale rovněž všechny procesy uvnitř Společnosti.

Vzhledem ke stále se měnící situaci, nelze k datu zveřejnění účetní závěrky blíže kvantifikovat celkové dopady na globální či národní ekonomiku, nicméně omezení produkce klíčových odvětví, vývoj cen komodit, omezené nákupní možnosti spotřebitelů nebo velká fluktuační cen akcií na trzích či významné oslabení směnného kurzu CZK/EUR indikují, že negativní dopad bude významný.

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

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

V rámci opatření Společnost podnikla následující kroky:

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

Hlavním úkolem správy aktiv fondu je jednak minimalizovat negativní vývoj finančních trhů, jež reflektovaly očekávaný negativní ekonomický vývoj a nejistotu o budoucím vývoji, jednak v maximální možné míře zajistit dostupnost prostředků pro klienty. Zprávy o šíření pandemie se na trzích projevilo zejména abnormální volatilitou ve všech segmentech, poklesem hodnoty rizikovějších aktiv a významným poklesem likvidity trhů.

Vzhledem k tomu, že Fond v současné době je uzavřen pro odkupování a bude tak v souladu se strategií i statutem Fondu i v dalších letech, je řízení likvidity zaměřeno zejména na zajištění operativního cash managementů, jež zejména rebalancování měnového zajištění či pravidelné platby za služby.

Celkové dopady do portfolia budou záviset na intenzitě a délce epidemické fáze nákazy a opatřeních přijatých vládami a místními orgány, hloubce propadu světové i domácí ekonomiky a dalších faktorech, nicméně při současné znalosti situace lze předpokládat jisté snížení tržní hodnoty investovaných nemovitostí či pokles v poptávce po nájmu a tedy ceny pronájmů.

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

Nemovitostní fondy jsou charakterizované nižší citlivostí a delší reakční dobou na aktuální ekonomickou situaci a mírnější volatilitou. Je to dané dlouhodobými nájemními smlouvami (obvykle v rozmezí 3 až 5 let), poskytnutými zárukami a kaucemi, ale i zaměřením na korporátní segment trhu.

Negativní ekonomický vývoj se projeví na trhu opožděně, hlavně formou nižší poptávky po nových prostorech, snížením celkové obsazenosti, zmenšováním pronajaté plochy a flexibilnějšími nájemními smlouvami.

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

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

1. Opatření na budovách v portfoliu nemovitostních fondů

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

2. Ekonomické a finanční opatření



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

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

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

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na správu Fondu i jeho aktiva a dospělo k závěru, že není zpochybněněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve správě Fondu a plnit požadavky stanovené zákonem.

Kromě výše uvedeného nebyly vedení Společnosti k datu sestavení účetní závěrky známy žádné další události, které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
		
	Franck du Plessix	Vendulka Klučková
22. 5. 2020	Předseda představenstva	Člen představenstva