

**Důvěru**  
je třeba si získat

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

Výroční zpráva za rok končící 31. 12. 2019

# Výroční zpráva

## Realitní fond KB 2

---

# VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU REALITNÍ FOND KB 2

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. předkládá investorské veřejnosti výroční zprávu fondu **Realitní fond KB 2, uzavřený** podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. za rok 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 OSOBE, 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
	vážená durace	cílování absolutní durace, převážení/podvážení proti duraci benchmarku
úrokové	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 2, UZAVŘENÝ PODÍLOVÝ  
FOND, AMUNDI CZECH REPUBLIC, INVESTIČNÍ  
SPOLEČNOST, A.S.

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

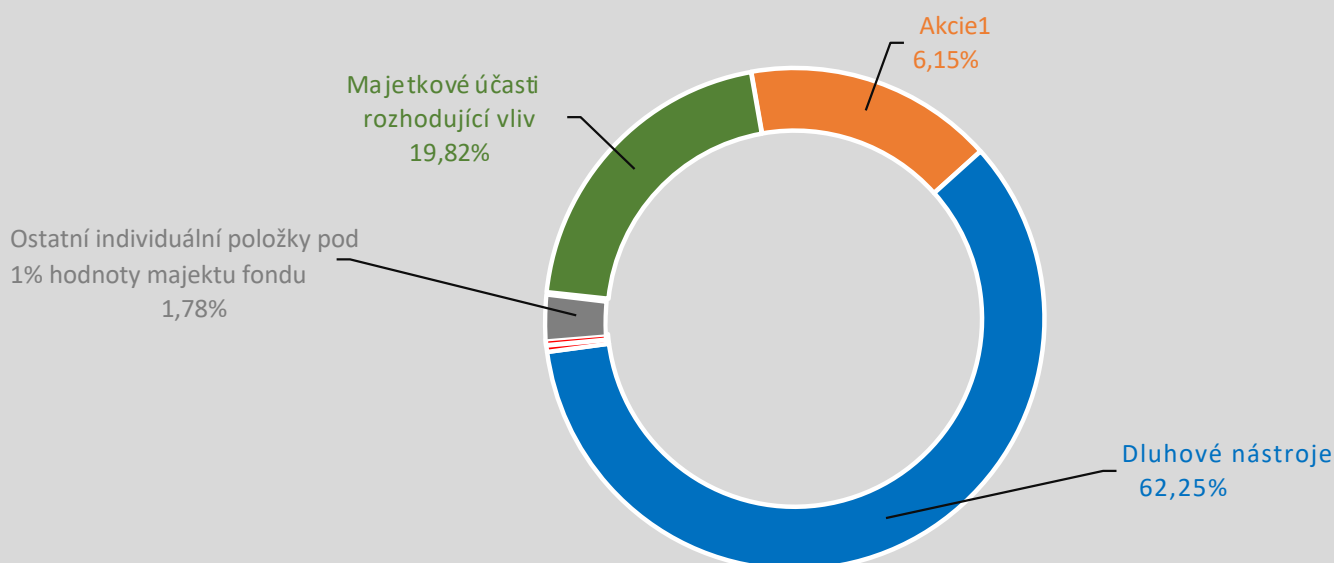
ISIN – třída A	CZ0008474897
ISIN – třída D	CZ0008474905
Investiční společnost	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
Portfolio manažer	Rodolphe Guepin, Hubert Joachim (20 a 29 let zkušeností)
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Úplata za obhospodařování	1,50 %
Úplata depozitáři	0,02 %
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2019) – třída A	1 878 945 567
Počet emitovaných PL (k datu 31. 12. 2019) – třída D	1 003 987 000

### 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
<b>Třída A</b>			
Aktiva (hodnoty v Kč)	2 095 470 157	1 956 616 021	1 942 120 128
VK (hodnoty v Kč)	2 083 132 272	1 945 974 848	1 935 554 408
VK/PL	1,1087	1,0357	1,0307
<b>Třída D</b>			
Aktiva (hodnoty v Kč)	1 099 716 003	1 023 296 637	468 625 672
VK (hodnoty v Kč)	1 094 737 685	1 018 607 679	467 374 878
VK/PL	1,0904	1,0146	1,0295

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 fondu 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.

Díky příznivému vývoji fond na konci ledna 2020 realizoval další výplatu přebytečného cash flow (peněžní prostředky, které fond získal díky příjmům z nájemného držených budov a pro které nemá využití pro investice nebo hrazení nákladů).

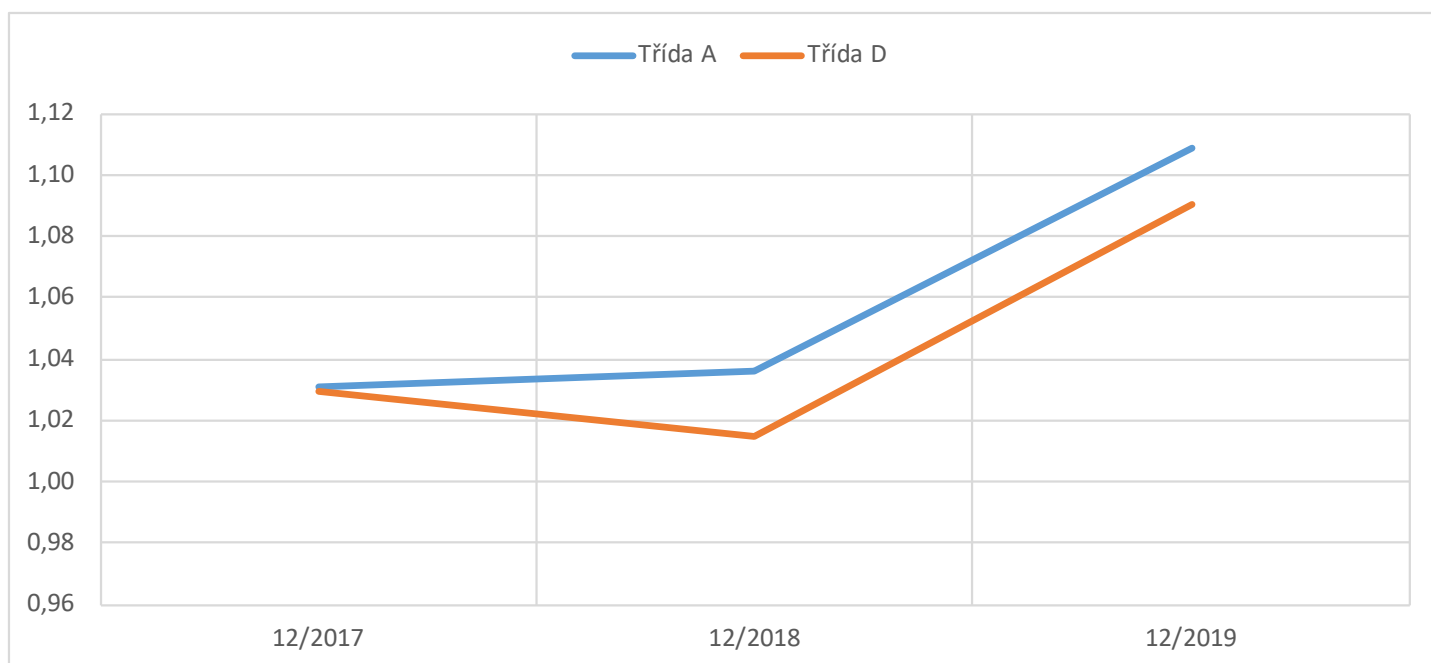
## Výhled na rok 2020

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 IBIS 6,0/2026	22,73	726 275 699	736 506 657
Půjčka NS Citeka International 6,0/2025	20,51	655 199 600	665 129 686
Realitní fond KB, uzavřený podílový fond	16,15	516 048 077	424 740 855
Půjčka NS Polygon House 6,0/2025	11,62	371 215 534	349 119 952
Nemovitostní společnost Citeka International,s.r.o.	8,10	258 891 445	215 223 823
Nemovitostní společnost IBIS,s.r.o.	7,61	243 021 024	204 958 922
Půjčka NS Keystone 6,0/2022	7,39	236 268 912	240 145 333
Nemovitostní společnost Keystone,s.r.o.	4,11	131 279 896	78 523 870

## Vývoj hodnoty podílového listu



**Důvěru**  
je třeba si získat

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

[www.amundi.cz](http://www.amundi.cz)

**Realitní fond KB 2, 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
	<b>AKTIVA</b>			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	25 791	270 443
a)	splatné na požádání		25 791	270 443
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 988 960	1 847 024
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.	516 048	524 046
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	656 108	329 858
b)	v ostatních subjektech		656 108	329 858
11.	Ostatní aktiva	8.	8 279	8 070
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 195 186</b>	<b>2 979 441</b>
	<b>PASIVA</b>			
4.	Ostatní pasiva	9.	11 468	10 132
5.	Výnosy a výdaje příštích období	10.	5 848	4 726
	Cizí zdroje celkem		17 316	14 858
12.	Kapitálové fondy	11.	2 882 933	2 882 933
13.	Oceňovací rozdíly	12.	140 891	17 069
a)	z majetku a závazků		92 500	82 102
c)	z přepočtu účastí		48 391	-65 033
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		64 581	17 888
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		89 465	46 693
	Vlastní kapitál celkem		3 177 870	2 964 583
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>3 195 186</b>	<b>2 979 441</b>



**Realitní fond KB 2, 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
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	20.	645 811	439 972
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	24.	3 177 870	2 964 583
	<b>Podrozvahová pasiva</b>			
12.	Závazky z pevných termínových operací	20.	630 168	437 325
	s měnovými nástroji		630 168	437 325

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

**Výkaz zisku a ztráty**  
za rok končící 31.12.2019  
(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2019	2018
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	13.	114 963	49 895
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	13.	36	0
5.	Náklady na poplatky a provize	14.	80	442
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	1 366	9 036
9.	Správní náklady	16.	22 039	9 383
19.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>94 174</b>	<b>49 106</b>
23.	Daň z příjmů	18.	4 709	2 413
24.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>89 465</b>	<b>46 693</b>

**Realitní fond KB 2, 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 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. („Fond“) byl zřízen dne 7. července 2016 společností Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (dříve Investiční kapitálová společnost KB, a.s.) („Společnost“) se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 693/10 jako uzavřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je od 31. 12. 2009 součástí skupiny AMUNDI ASSET MANAGEMENT (sídlem 90 Boulevard Pasteur, 75015 Paříž, Francouzská republika).

Od 1. listopadu 2017 došlo v souladu s 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 2, uzavřený podílový fond, Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.“.

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

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

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

Fond je 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 podílňiky Fondu a Společností. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Společnost vydává dvě třídy Podílových listů:

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

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

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

Výše úplaty depozitáři je stanovena z celkové hodnoty Fondového kapitálu před výkonnostní odměnou a činí nejvýše 0,05 %, vyjma peněžních prostředků v držení Fondu, z nichž bude výše Odměny stanovena jako 0,005 % z celkové výše peněžních prostředků. Odměna je v souladu se Statutem stanovována vždy za uplynulé kalendářní čtvrtletí.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

### 1.3. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>
<b>Představenstvo</b>	Předseda	Franck du Plessix
	Místopředseda	Roman Pospíšil
	Člen	Stefano Pregnolato
	Člen	Vendulka Klučková
<b>Dozorčí rada</b>	Předseda	Michel Pelosoff
	Člen	Werner Kretschmer
	Člen	Paolo Iannone
	Člen	Yann Robin Dumontheil
	Člen	Jean-Yves Glain

V průběhu účetního období došlo ke 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 Pregnolato.

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, popř. o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

### 2.3. Cenné papíry

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4. Zachycení operací v cizích měnách**

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykazována 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 vykazovány přepočtené směnným kurzem platným k datu transakce. Realizované a nerealizované kursové zisky či ztráty jsou vykazovány v položce „*Zisk nebo ztráta z finančních operací*“.

#### **2.5. 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 vykazovány 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 vykazovány v reálné hodnotě v položce rozvahy „*Účasti s rozhodujícím vlivem*“.

Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykazováno 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 vykazováno ve výkazu zisku a ztráty Fondu v položce „*Zisk nebo ztráta z finančních operací*“.

#### **2.6. Pohledávky za nebankovními subjekty**

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě. Následně jsou poskytnuté úvěry vykazovány v reálné hodnotě. Přecenění na reálnou hodnotu je vykazováno 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 vykazovány 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 vykazovány v položce „*Výnosy z úroků a podobné výnosy*“.

## **2.7. 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.

## **2.8. 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.

## **2.9. 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. Repo operace

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

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

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

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

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

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

### Reverzní repo operace

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

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

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

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

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

## 2.16. 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 9 383 tis. Kč je uvedena v tabulce níže.

	2018 upraveno	2018 vykázáno
Náklady na poplatky a provize	442	9 825
Správní náklady	9 383	0
<b>Celkem</b>	<b>9 825</b>	<b>9 825</b>

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. Úprava srovnatelného období ve výši 4 726 tis. Kč je uvedeny v tabulce níže.

	<b>2018 upraveno</b>	<b>2018 vykázáno</b>
Ostatní pasiva	10 132	14 858
Výnosy a výdaje příštích období	4 726	0
<b>Celkem</b>	<b>14 858</b>	<b>14 858</b>

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 process 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.

	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Běžné účty u bank	25 791	270 443
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>25 791</b>	<b>270 443</b>

**5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

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

Společnost – dlužník	Úroková sazba	Měna	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
			Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Nemovitostní Keystone, s.r.o.	6%	CZK	240 145	236 269	251 068	249 440
Citeka International s.r.o.	6%	CZK	665 130	655 200	1 223 510	1 218 432
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	6%	EUR	349 120	371 216	357 876	379 152
Nemovitostní IBIS	6%	CZK	736 507	726 275	0	0
<b>Celkem</b>			<b>1 990 902</b>	<b>1 988 960</b>	<b>1 832 454</b>	<b>1 847 024</b>

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

**6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

Fond vlastnil k 31.12.2019 podíly v Realitních společnostech, které působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
<b>Citeka International s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	6.9.2018	500	210 076	-28 714	<b>181 362</b>
<b>Nemovitostní IBIS s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	100	194 985	-14 511	<b>180 574</b>
<b>Nemovitostní Keystone, s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	69 082	564	<b>69 646</b>
<b>Nemovitostní Polygon, s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	41 806	8 293	<b>50 099</b>

Fond vlastnil k 31.12.2018 podíly v Realitních společnostech, které působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
<b>Citeka International s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	6.9.2018	100	200 000	-7 729	<b>192 271</b>
<b>Nemovitostní IBIS s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	26.11.2018	100	0	0	<b>100</b>
<b>Nemovitostní Keystone, s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	13.4.2017	250	70 126	-2 878	<b>67 248</b>
<b>Nemovitostní Polygon, s.r.o.</b>	Rohanské nábřeží 693/10 186 00 Praha 8	100%	3.8.2018	20	41 728	2 578	<b>44 306</b>

\* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31.12.2019, respektive k 31.12.2018.

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnických podílům.

#### Tržní hodnota účasti

k 31.12.2019

Název společnosti	Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Citeka International s.r.o.	Nemovitostní IBIS s.r.o.	Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Celkem
<b>Vklady do vlastního kapitálu</b>	73 050	200 100	195 142	96 498	<b>564 790</b>
<b>Přímé pořizovací náklady</b>	5 474	15 124	9 816	7 947	<b>38 361</b>
<b>Trvalé snížení hodnoty</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Změna tržního ocenění</b>	52 756	43 668	38 063	-81 530	<b>52 957</b>
<b>Tržní hodnota k 31.12.2019</b>	<b>131 280</b>	<b>258 892</b>	<b>243 021</b>	<b>22 915</b>	<b>656 108</b>

k 31.12.2018

Název společnosti	Nemovitostní Keystone, s.r.o.	Citeka International s.r.o.	Nemovitostní IBIS s.r.o.	Nemovitostní Polygon, s.r.o.	Celkem
<b>Vklady do vlastního kapitálu</b>	73 050	200 100	100	96 498	<b>369 748</b>
<b>Přímé pořizovací náklady</b>	5 474	15 124	21	7 947	<b>28 566</b>
<b>Trvalé snížení hodnoty</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Změna tržního ocenění</b>	33 400	-13 567	-21	-88 268	<b>-68 456</b>
<b>Tržní hodnota k 31.12.2018</b>	<b>111 924</b>	<b>201 657</b>	<b>100</b>	<b>16 177</b>	<b>329 858</b>

**7. REALIZOVATELNÉ CENNÉ PAPÍRY**

Akcie a podílové listy v reálné hodnotě dle trhů zahrnují:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Akcie a podílové listy</b>		
- tuzemské finanční instituce	516 048	524 046
<b>Celkem akcie a podílové listy</b>	<b>516 048</b>	<b>524 046</b>

**8. OSTATNÍ AKTIVA**

Ostatní aktiva:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Kladná reálná hodnota derivátů	8 279	8 070
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>8 279</b>	<b>8 070</b>

**9. OSTATNÍ PASIVA**

Ostatní pasiva:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Daňové závazky – splatná daň	3 009	1 983
Daňové závazky – odložená daň	7 415	898
Ostatní závazky	0	7 251
Záporná reálná hodnota derivátů	1 044	0
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>11 468</b>	<b>10 132</b>

**10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

Výnosy a příjmy příštích období:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Výnosy a příjmy příštích období	5 848	4 726
<b>Výnosy a příjmy příštích období celkem</b>	<b>5 848</b>	<b>4 726</b>

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

**11. KAPITÁLOVÉ FONDY****Třída akumulací:**

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se skládá ze z 1 878 945 567 ks (2018: 1 878 945 567 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 1,1087 Kč (2018: 1,0357 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio	Celkem (v tis. Kč)
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>1 877 946</b>	<b>0</b>	<b>1 877 946</b>
Vydané 2018	1 000	0	1 000
Odkoupené 2018	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>1 878 946</b>	<b>0</b>	<b>1 878 946</b>
Vydané 2019	0	0	0
Odkoupené 2019	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>1 878 946</b>	<b>0</b>	<b>1 878 946</b>

#### **Třída dividendová:**

Fond nemá základní kapitál. Kapitál podílového Fondu účtovaný na účet Kapitálové fondy se skládá z 1 003 987 000 ks (2018: 1 003 987 000 ks) podílových listů jejichž jmenovitá hodnota je 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného prodeje podílových listů Fondu je 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 1,0904 Kč (2018 činila 1,0146 Kč).

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio	Celkem (v tis. Kč)
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>453 987</b>	<b>0</b>	<b>453 987</b>
Vydané 2018	550 000	0	550 000
Odkoupené 2018	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>1 003 987</b>	<b>0</b>	<b>1 003 987</b>
Vydané 2019	0	0	0
Odkoupené 2019	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>1 003 987</b>	<b>0</b>	<b>1 003 987</b>

Zisk za rok 2019 ve výši 89 465 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden na nerozdělený zisk předcházejících období.

O zisk za rok 2018 ve výši 46 693 tis. Kč byla v souladu se statutem Fondu ponížená neuhrazená ztráta z předcházejících období.

## 12. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Oceňovací rozdíly z poskytnutých úvěrů	4 043	16 364
Oceňovací rozdíly z majetkových účastí	52 957	-68 456
Oceňovací rozdíly z podílových listů	91 306	70 059
Odložená daň	- 7 415	-898
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019/2018</b>	<b>140 891</b>	<b>17 069</b>

**13. ÚROKOVÉ VÝNOSY**

Výnosy z úroků zahrnují:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Úroky z poskytnutých úvěrů	108 540	45 516
Úroky z reverzních REPO operací	0	6
Úroky z TV	2 565	3 553
Úroky z kolaterálu	28	0
Úroky z CCS,SW	3 830	830
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>114 963</b>	<b>49 905</b>
Úroky z REPO	0	10
Úroky z kolaterálu	36	0
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>36</b>	<b>10</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>114 927</b>	<b>49 895</b>

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

**14. ČISTÝ VÝNOS Z POPLATKŮ A PROVIZÍ**

Poplatky a provize zahrnují:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ostatní výnosy z poplatků a provizí	0	0
<b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bankovní poplatky	30	437
Správní a soudní poplatky	50	5
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>80</b>	<b>442</b>
<b>Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem</b>	<b>-80</b>	<b>-442</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zisk/ztráta z devizových operací	-4 371	2 455
Zisk/ztráta z derivátových operací	1 224	7 626
Zisk/ztráta z operací CP	4 513	-1 045
<b>Zisk/ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>1 366</b>	<b>9 036</b>

Zisk nebo ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů představuje především zisky a ztráty z přecenění cenných papírů na reálnou hodnotu a realizované zisky/ztráty z prodeje.

Zisk nebo ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání zahraničních pohledávek a závazků a zároveň i rozdíly vzniklé z přecenění majetku, s výjimkou cenných papírů, a závazků v zahraniční měně přeceňovaných na reálnou hodnotu.

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



**16. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Poplatek za obhospodařování fondu	21 112	8 756
Poplatek depozitáři	718	431
Poplatek auditorovi	209	196
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>22 039</b>	<b>9 383</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 1,5 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

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

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

**17. GEOGRAFICKÉ OBLASTI**

	Česká republika		Evropská unie		Ostatní		Celkem	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	130 541	53 340	0	0	0	0	130 541	53 340
Náklady na úroky a podobné náklady	15 614	3 445	0	0	0	0	15 614	3 445
Náklady na poplatky a provize	80	442	0	0	0	0	80	442
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1 366	9 036					1 366	9 036
Správní náklady	22 039	9 383	0	0	0	0	22 039	9 383
<b>Celkem</b>	<b>94 174</b>	<b>49 106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94 174</b>	<b>49 106</b>

**18. DAŇ Z PŘÍJMU**

Daň splatná – daňová analýza:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hospodářský výsledek před zdaněním	94 174	49 106
Odečitatelné položky	0	0
Přičitatelné položky	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně	94 174	49 106
Daň (5%) ze základu daně	4 709	2 455
Oprava daně minulých let	0	-42
<b>Daň splatná ze základu daně celkem</b>	<b>4 709</b>	<b>2 413</b>
<b>Náklady na splatnou daň z příjmu celkem</b>	<b>4 709</b>	<b>2 413</b>

Odložená daň:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Odložený daňový závazek – přecenění podílu na reál. hodnotu	-2 648	-3 423
Odložený daňový závazek – přecenění majetkové účasti	-4 565	3 503
Odložený daňový závazek – přecenění půjček na reál. hodnotu	-202	818
<b>Celková odložená daň</b>	<b>- 7 415</b>	<b>898</b>

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

**19. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Poskytnuté úvěry	1 988 960	1 847 024
<b>Celkem</b>	<b>1 988 960</b>	<b>1 847 024</b>

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

Účasti:

	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Účasti v Realitních společnostech	656 108	329 858
<b>Celkem</b>	<b>656 108</b>	<b>329 858</b>

Závazky:

	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek	5 553	4 450
<b>Celkem</b>	<b>5 553</b>	<b>4 450</b>

Výnosy z úroků:

	2019	2018
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	85 964	45 516
<b>Celkem</b>	<b>85 964</b>	<b>45 516</b>

Náklady na poplatky:

	2019	2018
Poplatek za obhospodařování fondu	21 112	8 756
<b>Celkem</b>	<b>21 112</b>	<b>8 756</b>

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

**20. FINANČNÍ DERIVÁTY**

## Finanční deriváty:

	Nominální hodnota			
	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2018
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
Cross currency úrokové swapy	258 300	254 100	258 300	257 250
Měnové swapy	387 511	376 068	181 672	180 075
<b>Měnové nástroje</b>	<b>645 811</b>	<b>630 168</b>	<b>439 972</b>	<b>437 325</b>
<b>Finanční deriváty celkem</b>	<b>645 811</b>	<b>630 168</b>	<b>439 972</b>	<b>437 325</b>

	Reálná hodnota			
	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2018
	kladná	záporná	kladná	záporná
Cross Currency úrokové swapy	0	-1 044	7 515	0
Měnové swapy	8 279	0	555	0
<b>Měnové nástroje</b>	<b>8 279</b>	<b>-1 044</b>	<b>8 070</b>	<b>0</b>
<b>Finanční deriváty celkem</b>	<b>8 279</b>	<b>-1 044</b>	<b>8 070</b>	<b>0</b>

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

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové CCS – Pohledávky	0	258 300	<b>258 300</b>
Úrokové CCS – Závazky	0	254 100	<b>254 100</b>
Měnové swapy – Pohledávky	387 511	0	<b>387 511</b>
Měnové swapy – Závazky	376 068	0	<b>376 068</b>

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

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Úrokové CCS – Pohledávky	0	258 300	<b>258 300</b>
Úrokové CCS – Závazky	0	257 250	<b>257 250</b>
Měnové swapy – Pohledávky	181 672	0	<b>181 672</b>
Měnové swapy – Závazky	180 075	0	<b>180 075</b>

**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:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 rok až 3 roky</b>	<b>3 roky až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	25 791	0	0	0	0	0	25 791
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	229 124	0	1 673 872	85 964	1 988 960
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	516 048	516 048
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	656 108	656 108
Jiná aktiva	8 279	0	0	0	0	0	8 279
<b>Aktiva celkem</b>	<b>34 070</b>	<b>699 769</b>	<b>229 124</b>	<b>0</b>	<b>974 103</b>	<b>1 258 120</b>	<b>3 195 186</b>
Jiné závazky	14 307	3 009	0	0	0	0	17 316
<b>Závazky celkem</b>	<b>14 307</b>	<b>3 009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 316</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>19 763</b>	<b>696 760</b>	<b>229 124</b>	<b>0</b>	<b>974 103</b>	<b>1 258 120</b>	<b>3 177 870</b>

**31. 12. 2018:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 rok až 3 roky</b>	<b>3 roky až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	270 443	0	0	0	0	0	270 443
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	243 293	1 558 214	0	1 801 507
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	524 046	524 046
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	329 858	329 858
Jiná aktiva	8 070	0	0	0	0	45 517	53 587
<b>Aktiva celkem</b>	<b>278 513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243 293</b>	<b>1 558 214</b>	<b>899 421</b>	<b>2 979 441</b>
Jiné závazky	11 977	1 983	0	0	0	898	14 858
<b>Závazky celkem</b>	<b>11 977</b>	<b>1 983</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>898</b>	<b>14 858</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>266 536</b>	<b>-1 983</b>	<b>0</b>	<b>243 293</b>	<b>1 558 214</b>	<b>899 523</b>	<b>2 964 583</b>

**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:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 roky až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	25 791	0	0	0	0	25 791
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	229 124	1 673 872	85 964	1 988 960
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	516 048	516 048
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	656 108	656 108
Jiná aktiva	8 279	0	0	0	0	8 279
<b>Aktiva celkem</b>	<b>34 070</b>	<b>0</b>	<b>229 124</b>	<b>1 673 872</b>	<b>1 258 120</b>	<b>3 195 186</b>
Jiné závazky	14 307	3 009	0	0	0	17 316
<b>Závazky celkem</b>	<b>14 307</b>	<b>3 009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 316</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>19 763</b>	<b>-3 009</b>	<b>229 124</b>	<b>1 673 872</b>	<b>1 258 120</b>	<b>3 177 870</b>

**31. 12. 2018:**

	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měs. až 1 rok</b>	<b>1 roky až 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	270 443	0	0	0	0	270 443
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	243 293	1 558 214	0	1 801 507
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	524 046	524 046
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	329 858	329 858
Jiná aktiva	8 070	0	0	0	45 517	53 587
<b>Aktiva celkem</b>	<b>278 513</b>	<b>0</b>	<b>243 293</b>	<b>1 558 214</b>	<b>899 421</b>	<b>2 979 441</b>
Jiné závazky	11 977	1 983	0	0	898	14 858
<b>Závazky celkem</b>	<b>11 977</b>	<b>1 983</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>898</b>	<b>14 858</b>
<b>Čisté úrokové riziko</b>	<b>266 536</b>	<b>-1 983</b>	<b>243 293</b>	<b>1 558 214</b>	<b>899 523</b>	<b>2 964 583</b>

**23. DEVIZOVÁ POZICE**

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn. Všechny aktiva a závazky jsou denominovány v Kč.

**31. 12. 2019:**

	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	17 184	8 607	25 791
Pohledávky za nebank. subjekty	1 622 926	366 034	1 988 960
Akcie a podílové listy	516 048	0	516 048
Účasti s rozhod. vlivem	656 108	0	656 108
Jiná aktiva	3 097	5 182	8 279
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 815 363</b>	<b>379 823</b>	<b>3 195 186</b>
Jiné závazky	17 316	0	17 316
<b>Závazky celkem</b>	<b>17 316</b>	<b>0</b>	<b>17 316</b>
<b>Čisté měnové riziko bez podrozvahy</b>	<b>2 798 047</b>	<b>379 823</b>	<b>3 177 870</b>
Podrozvahová aktiva	<b>645 811</b>	<b>0</b>	<b>645 811</b>
Podrozvahová pasiva	<b>0</b>	<b>630 168</b>	<b>630 168</b>
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>3 443 858</b>	<b>-250 345</b>	<b>3 193 513</b>

**31. 12. 2018:**

	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	270 443	0	270 443
Pohledávky za nebank. subjekty	1 422 355	379 152	1 801 507
Akcie a podílové listy	524 046	0	524 046
Účasti s rozhod. vlivem	329 858	0	329 858
Jiná aktiva	53 587	0	53 587
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 600 289</b>	<b>379 152</b>	<b>2 979 441</b>
Jiné závazky	14 858	0	14 858
<b>Závazky celkem</b>	<b>14 858</b>	<b>0</b>	<b>14 858</b>
<b>Čisté měnové riziko bez podrozvahy</b>	<b>2 585 431</b>	<b>379 152</b>	<b>2 964 583</b>
Podrozvahová aktiva	<b>439 972</b>	<b>0</b>	<b>439 972</b>
Podrozvahová pasiva	<b>0</b>	<b>437 325</b>	<b>437 325</b>
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>3 025 403</b>	<b>-58 173</b>	<b>2 967 230</b>

## 24. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

## 25. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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

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

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 fluktuace 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 zpochybněně 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