

2015

Realitní fond KB

Výroční zpráva za rok 2015

Investiční kapitálová společnost KB, a.s. předkládá výroční zprávu fondu kvalifikovaných investorů Realitní fond KB, uzavřený podílový fond za rok 2015. 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 fondu v účetním období

Obhospodařovatelem fondu kvalifikovaných investorů Realitní fond KB, uzavřený podílový fond (dále „Fond“) je Investiční kapitálová společnost KB, a.s. (dále „IKS KB“ nebo „Společnost“). IKS KB působí jako hlavní manažer a správce.

Informace o depozitáři

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

Informace o osobě, která byla depozitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku fondu kolektivního investování

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

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

K žádným podstatným změnám ve statutu investičního fondu nedošlo.

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

Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2015.

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

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

Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků podílového fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku podílového fondu v rozhodném období

Žádné výše uvedené soudní ani rozhodčí spory nebyly v rozhodném období vedeny.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytnout investiční služby, která vykonávala činnosti hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, 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 kolektivního investování.

Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Identifikace majetku	Tržní cena celkem (v Kč)	Podíl na aktivech
Účty v bankách	37 043 297	1,97%
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost City Point,s.r.o.	216 665 487	11,52%
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost Pařížská,s.r.o.	573 301 800	30,47%
Poskytnutý úvěr - Nemovitostní společnost Olbrachtova 9,s.r.o.	662 813 667	35,23%
Majetková účast - Nemovitostní společnost City Point,s.r.o.	58 491 073	3,11%
Majetková účast - Nemovitostní společnost Olbrachtova 9,s.r.o.	176 543 600	9,38%
Majetková účast - Nemovitostní společnost Pařížská,s.r.o.	156 291 327	8,31%

Realitní fond KB

- ISIN: CZ0008474616
- Investiční společnost: Investiční kapitálová společnost KB, a.s.
- Portfolio manager: David Seksig – odborná praxe 16 let
- Depozitář: Komerční banka, a.s.
- Úplata za obhospodařování: 0,72%
- Úplata depozitáři: 0,02%
- Počet emitovaných podílových listů (k datu 31. 12. 2015): 1 845 322 646

- Aktiva, vlastní kapitál fondu a vlastní kapitál připadající na jeden podílový list za poslední tři uplynulá období:

v Kč	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aktiva	1 881 310 055	0	N/A
VK	1 856 650 657	0	N/A
VK/PL	1,0061	0	N/A

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“).

- Vývoj hodnoty podílových listů

Ke dni:	VK/PL (v Kč)
30.6.2015	0,9985
30.9.2015	0,9996
31.12.2015	1,0061

- Komentář k vývoji fondu za rok 2015

Počet nemovitostí v portfoliu: 3

Prostředky investorů byly investovány do nákupu tří komerčních nemovitostí v Praze. Správce fondu vybral kvalitní kancelářské a maloobchodní nemovitosti v širším centru Prahy s předpokladem udržitelnosti vysoké kvality nájemních smluv. Vzhledem k tomu, že Fond nabyt výše uvedené společnosti v druhé polovině roku 2015, představuje investovaná částka reálnou hodnotu investice do Realitní společnosti. Kurz fondu vzrostl v roce 2015 díky úrokovým příjmům z poskytnutých úvěrů na nákup jednotlivých budov. Další ocenění majetku fondu proběhne v souladu s roční frekvencí definovanou statutem k 31. 12. 2016. Majetkové účasti a poskytnuté úvěry budou přeceněny dle nezávislého ocenění znalcem.

Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond sestavené na základě českých účetních předpisů, tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok 2015 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Údaje o fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Investiční kapitálová společnost KB, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond k 31. prosinci 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace


Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce fondu Realitní fond KB, uzavřený podílový fond k 31. prosinci 2015 se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 22. dubna 2016


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


Ing. Veronika Strolená
Director
Evidenční číslo 2195

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond

Rozvaha

k 31.12.2015

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2015	31.12.2014
	AKTIVA			
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.	37 043	0
a)	splatné na požádání		37 043	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	5.	1 452 782	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	391 326	0
b)	v ostatních subjektech		391 326	0
11.	Ostatní aktiva	7.	159	0
	Aktiva celkem		1 881 310	0
	PASIVA			
4.	Ostatní pasiva	8.	24 659	0
12.	Kapitálové fondy	9.	1 845 323	0
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období		11 328	0
	Vlastní kapitál celkem		1 856 651	0
	Pasiva celkem		1 881 310	0

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond

Podrozvahové položky

k 31.12.2015

(v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	31.12.2015	31.12.2014
	Podrozvahová aktiva			
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	14.	823 439	0
	s měnovými nástroji		823 439	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	19.	1 856 651	0
	Podrozvahová pasiva			
12.	Závazky z pevných termínových operací	14.	824 263	0
	s měnovými nástroji		824 263	0

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015 (v tisících Kč)

Označení	Text	Bod	2015	17.9.2014 - 31.12.2014
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	10.	25 740	0
5.	Náklady na poplatky a provize	11.	8 998	0
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12.	-4 817	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		11 924	0
23.	Daň z příjmů	13.	596	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		11 328	0

Realitní fond KB, uzavřený podílový fond

Příloha k účetní závěrce ke dni 31. 12. 2015

1. POPIS FONDU

1.1. Založení a charakteristika Fondu

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

Založení Fondu bylo schváleno s platností dne 17. 9. 2014 rozhodnutím České národní banky č. j. 2014/039701/CNB/570 ze dne 22. 9. 2014.

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 podílňíky Fondu a Společností. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata Společnosti se stanoví kombinací:

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

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je splatná čtvrtletně, na základě faktury vystavené Společností.

Výše úplaty depozitáři je stanovena z celkové hodnoty Fondového kapitálu před započtením výkonnostní odměny a činí nejvýše 0,02 % majetku Fondu. 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

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

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

Ke dni 14. října 2015 zaniklo členství v představenstvu Společnosti panu Albert Reculeau.
Ke dni 23. října 2015 se stal předsedou představenstva Společnosti pan Franck du Plessix.

Ke dni 31. července 2015 zaniklo členství v představenstvu Společnosti panu Sylvain Brouillard.
Ke dni 15. října 2015 se stal místopředsedou představenstva Společnosti pan Tony du Prez.

Ke dni 22. srpna 2015 zaniklo členství v dozorčí radě Společnosti panu Patrice Begue.
Ke dni 1. listopadu 2015 se stal členem dozorčí rady Společnosti pan Yann Robin Dumontheil.

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. Vzhledem k udělení oprávnění ke vzniku Fondu dne 17. 9. 2014 obsahuje účetní závěrka srovnatelné údaje k 31. 12. 2014 resp. za období od 17. 9. 2014 – 31. 12. 2014. Tyto údaje jsou nulové, jelikož k prvním investicím do Fondu došlo až v průběhu roku 2015.

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. 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 vykázána přepočtené směnným kurzem platným k datu transakce. Realizované a nerealizované kursové zisky či ztráty jsou vykázána 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 na řádku *Zisk nebo ztráta z finančních operací*.

2.5. Pohledávky za nebankovními subjekty

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

2.6. Ostatní pohledávky a závazky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Dle zásady opatrnosti jsou vytvářeny opravné položky ve výši 100 % k neuhrazeným pohledávkám po splatnosti z titulu nevypaceného nároku na výplatu z cenných papírů. Instrument opravných položek nebyl v roce 2015 v účetnictví Fondu použit.

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

2.7. Daň z příjmů

Daň z příjmů 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 2015 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 s vysokou pravděpodobností možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

2.8. Finanční deriváty

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

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

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

2.9. Vlastní kapitál Fondu

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

2.10. Emisní ážio

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

2.11. Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend

Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu. Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy z tuzemských cenných papírů jsou zachyceny po odpočtu srážkové daně.

2.12. Náklady na poplatky a provize

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

2.13. Regulatorní požadavky

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

2.14. Následné události

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

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

3. 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 nadřazeného 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 monitorovány a vyhodnocovány oddělením risk managementu Společnosti.

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

3.2. Kreditní riziko

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

3.3. Riziko likvidity

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

3.4. Úrokové riziko

S ohledem na typ a povahu investic není úrokové riziko obecně monitorováno. Zvláštní pozornost je právě s ohledem na základní typ aktiv, kterým jsou podřízené úvěry poskytované Realitním společností, věnována úrovní 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 nákup nemovitostí či cenných papírů.

	31. 12. 2015
Běžné účty u bank	37 043
Pohledávky za bankami celkem	37 043

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěr včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitním společenstvem, které jsou ovládané Fondem. Všechny poskytnuté úvěry jsou splatné na požádání.

Pohledávky za nebankovními subjekty		31. 12. 2015
Společnost - dlužník	Úroková sazba	Částka
Nemovitostní City Point, s.r.o.	5,0 %	216 666
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	5,0 %	662 814
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	5,0 %	573 302
Celkem		1 452 782

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2015 podíly ve třech nemovitostních společnostech. Všechny působí v České republice.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Datum akvizice	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Zisk/Ztráta za účetní období	Celkem
Nemovitostní City Point, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha 1	100%	19.8.2015	20	54 200	-2 281	51 939
Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha 1	100%	15.6.2015	20	162 390	-25 789	136 621
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Dlouhá 713/34, 110 00 Praha 1	100%	19.8.2015	20	145 000	-10 065	134 955

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Nemovitostní City Point, s.r.o.	Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o.	Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Celkem
Základní kapitál	20	20	20	60
Příplatek mimo ZK	54 200	162 390	145 000	361 590
Přímé pořizovací náklady	4 271	14 134	11 271	29 676
Trvalé snížení hodnoty	0	0	0	0
Změna tržního ocenění	0	0	0	0
Tržní hodnota k 31. 12. 2015	58 491	176 544	156 291	391 326

Vzhledem k tomu, že Fond nabytí výše uvedené společnosti v druhé polovině roku 2015, představuje investovaná částka reálnou hodnotu investice do Realitní společnosti.

7. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2015
Kladná reálná hodnota derivátů	159
Ostatní aktiva celkem	159

8. OSTATNÍ PASIVA

	31. 12. 2015
Daňové závazky	596
Dohadné účty pasivní	7 078
Poplatek za nákup/prodej nemovitosti - závazek	15 542
Ostatní závazky	1 443
Ostatní pasiva celkem	24 659

Položka „Poplatek za nákup/prodej nemovitosti - závazek“ zahrnuje závazek vůči Společnosti z titulu jednorázového poplatku za nabytí jednotlivé nemovitosti do majetku Realitní společnosti. Tato část úplaty je splatná jednorázově při koupi či prodeji nemovitostí (podílů v Realitní společnosti). K 31. 12. 2015 tato položka zahrnuje závazek z titulu poplatku za nabytí nemovitostí v majetku Realitní společnosti Nemovitostní City Point, s.r.o. a v majetku Realitní společnosti Nemovitostní Pařížská, s.r.o. Poplatek za nabytí nemovitosti v majetku společnosti Nemovitostní společnost Olbrachtova 9, s.r.o. již byl zaplacen.

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

9. KAPITÁLOVÉ FONDY

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

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

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2015 činila 1,0061 Kč.

Zisk Fondu za rok 2015 ve výši 11 328 tis. Kč bude v souladu se statutem Fondu převeden do nerozděleného zisku předcházejícího období.

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia:

	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
Vydané 2015	1 845 323	0	1 845 323
Odkoupené 2015	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015	1 845 323	0	1 845 323

10. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2015
Úroky z poskytnutých úvěrů	25 740
Výnosové úroky celkem	25 740
Nákladové úroky celkem	0
Čisté úrokové výnosy celkem	25 740

11. ČISTÝ NÁKLAD NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2015
Ostatní výnosy z poplatků a provizí	0
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0
Poplatek za obhospodařování fondu	6 818
Poplatek depozitáři	229
Ostatní poplatky	1 697
Poplatek za auditorské služby	254
Náklady na poplatky a provize celkem	8 998
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-8 998

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 v souladu se statutem poplatek ve výši maximálně 0,02 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

12. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2015
Zisk/ztráta z devizových operací	-4 976
Zisk/ztráta z derivátových operací	159
Zisk/ztráta z finančních operací celkem	-4 817

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.

Zisk nebo ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání zahraničních pohledávek a závazků.

13. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň splatná – daňová analýza:

	2015
Hospodářský výsledek před zdaněním	11 924
Odečitatelné položky	0
Přičitatelné položky	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně	11 924
Daň (5%) ze základu daně	596
Náklady na splatnou daň z příjmu celkem	596

V roce 2015 dosáhl Fond daňového zisku ve výši 11 924 tis. Kč.

Odložená daň

K 31. 12. 2015 neexistují přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv.

14. FINANČNÍ DERIVÁTY

Finanční deriváty:

	Nominální hodnota	
	31.12.2015	31.12.2015
	Aktiva	Pasiva
Měnové forwardy	823 439	824 263
Měnové nástroje	823 439	824 263
Finanční deriváty celkem	823 439	824 263

Dle platných účetních postupů Fond přeceňuje nominální hodnotu podrozvahových aktiv a pasiv.

	Reálná hodnota	
	31.12.2015 kladná	31.12.2015 záporná
Měnové swapy	159	0
Měnové nástroje	159	0
Finanční deriváty celkem	159	0

Finanční deriváty v nominálních hodnotách dle zbytkové splatnosti k 31. 12. 2015:

	Do 1 roku	1 až 5 let	Celkem
Měnové forwardy – Pohledávky	823 439	0	823 439
Měnové forwardy – Závazky	824 263	0	824 263

15. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a Realitní společnost.

Pohledávky:

	31. 12. 2015
Poskytnuté úvěry	1 452 782
Celkem	1 452 782

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

Účasti:

	31. 12. 2015
Účasti v Realitních společnostech	391 326
Celkem	391 326

Závazky:

	31. 12. 2015
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek	6 376
Poplatek za nákup/prodej nemovitosti - závazek	15 542
Celkem	21 918

Jedná se o závazky z titulu poplatku za obhospodařování Fondu a za nabytí nebo prodej nemovitostí Realitními společnostmi (případně za nabytí nebo prodej podílu v Realitní společnosti). Příjemcem poplatku je Společnost.

Výnosy z úroků:

	31. 12. 2015
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	25 740
Celkem	25 740

Náklady na poplatky:

	2015
Poplatek za obhospodařování fondu	6 818
Poplatek depozitáři	229
Celkem	7 047

Jedná se o náklady Fondu, které jsou fakturovány Fondu Společností. Příjemcem poplatku za obhospodařování Fondu je Společnost. Ostatní zmíněné náklady hradí Společnost Komerční bance a.s. na základě došlých faktur v měsíčních intervalech.

16. 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 nemají smluvní splatnost, a tudíž jsou neúročené, jsou zahrnuty ve skupině „Neúročeno“.

31. 12. 2015:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	37 043	0	0	0	0	37 043
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 452 782	0	0	0	0	1 452 782
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	391 326	391 326
Ostatní aktiva	159	0	0	0	0	159
Aktiva celkem	1 489 984	0	0	0	391 326	1 881 310
Ostatní pasiva	24 063	596	0	0	0	24 659
Závazky celkem	24 063	596	0	0	0	24 659
Čisté úrokové riziko	1 465 921	-596	0	0	391 326	1 856 651

17. 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. 2015:

	Do 3 měsíců	3 měs. až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	37 043	0	0	0	0	37 043
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 452 782	0	0	0	0	1 452 782
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	391 326	391 326
Ostatní aktiva	159	0	0	0	0	159
Aktiva celkem	1 489 984	0	0	0	391 326	1 881 310
Ostatní pasiva	24 063	596	0	0	0	24 659
Závazky celkem	24 063	596	0	0	0	24 659
Čisté riziko likvidity	1 465 921	-596	0	0	391 326	1 856 651

18. DEVIZOVÁ POZICE

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. 12. 2015:

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	32 663	4 380	37 043
Pohledávky za nebankovními subjekty	573 302	879 480	1 452 782
Účasti s rozhodujícím vlivem	391 326	0	391 326
Ostatní aktiva	159	0	159
Aktiva celkem	997 450	883 860	1 881 310
Ostatní pasiva	24 659	0	24 659
Závazky celkem	24 659	0	24 659
Čisté měnové riziko bez podrozvahy	972 791	883 860	1 856 651
Podrozvahová aktiva	823 439	0	823 439
Podrozvahová pasiva	0	824 263	824 263
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	1 796 230	59 597	1 855 827

19. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE



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

20. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE A PODROZVAZE

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

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

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

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:		
			
22 -04- 2016	Franck Du Plessix		Ing. Pavel Hoffman
	Předseda představenstva		Místopředseda představenstva