



Výroční zpráva
za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

**ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční
společnost, otevřený podílový fond**

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Obhospodařovatelská společnost:

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost

IČ:

25677888

Sídlo společnosti:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Datum vzniku společnosti:

3.7.1998 přeměnou ze společnosti O.B. INVEST, investiční společnost, spol. s r. o., IČ: 44267487, ke dni 13.1.2004 na společnost přešlo jmění zaniklé společnosti První investiční společnost, a.s., IČ: 00255149. V souvislosti s fúzí došlo k 31.12.2011 ke změně obchodní firmy z ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB na ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost a sloučení jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů zanikající společnosti ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 63999463

Základní kapitál společnosti:

499 mil. Kč

Akcionáři:

Československá obchodní banka, a.s. - 40,08% na základním kapitálu a hlasovacích právech
KBC Participations Renta C, SA - 59,92% na základním kapitálu a hlasovacích právech

Předmět podnikání:

Společnost je oprávněna podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou: (i) obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy; (ii) provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů; (iii) obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management); (iv) poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů.

Orgány společnosti k 31. prosinci 2016

Představenstvo:

Předseda představenstva:
Jaroslav Mužík, MBA

Členové představenstva
Ing. Nicole Krajčovičová
Ing. Aleš Zíb

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady:
Dirk Mampaey

Členové dozorčí rady:
Ing. Marek Ditz
Michal Babický

Představenstvo

Jaroslav Mužík, MBA – člen představenstva od 15.12.2015 (předseda od 21.12.2015) - dosud

Vystudoval britskou Nottingham Trent University, kde získal titul MBA. Pracovní kariéru započal jako burzovní makléř společnosti Bankovní dům Skala a.s., a postupně se propracoval až do pozice ředitele společnosti AB Brokers, s.r.o.. Dále působil v Provident Financial, kde nejprve zastával pozici ředitele obchodu pro Moravu a poté se stal ředitelem podpory prodeje pro Česko a Slovensko. V ČSOB pracuje již od roku 2007, kdy se stal výkonným ředitelem Spotřebního financování. Od ledna 2013 je členem dozorčí rady ČSOB Penzijní společnosti, od listopadu 2012 do listopadu 2015 zastával funkci předsedy dozorčí rady v ČSOB Asset Management a.s., investiční společnost, kde od prosince 2015 působí jako generální ředitel a předseda představenstva.

Mgr. Jan Barta – člen představenstva od 11.12.2015 do 30.9.2016

Je absolventem matematicko – fyzikální fakulty University Karlovy v Praze, Graduate School of Banking Dallas.

V letech 1992 – 2002 působil v Československé obchodní bance, a.s. postupně jako vedoucí oddělení podpory klientů a zástupce ředitele odboru, pověřen řízením provozu odboru obchodování s cennými papíry, zástupce ředitele obchodování pro klienty na finančních trzích a ředitel obchodování pro soukromou klientelu na finančních trzích. Od srpna 2002 nastoupil na pozici vedoucího oddělení prodeje společnosti ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB. Od 9. 12. 2005 byl členem představenstva společnosti ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, pověřený řízením útvaru podpory prodeje. Do 31. 12. 2011 byl předsedou představenstva společnosti ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB a jejím generálním ředitelem. Po fúzi společnosti ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB a společnosti ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB nadále působil v představenstvu společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, od 16.10.2012 se stal předsedou představenstva, ve funkci působil do 10.12.2015.

Od 5.11.2012 do 21.12.2015 zastával také funkci generálního ředitele společnosti.

Ing. Nicole Krajčovičová – člen představenstva od 26.9.2012 - dosud

Je absolventkou VŠE Praha, fakulta Mezinárodních vztahů.

Působilá v různých ekonomických funkcích v Pragoexportu, Technik-Trade Soeckneck, GAUDIUM. Od roku 1996 pracovala v Československé obchodní bance, a.s., kde zastávala funkce odborné účetní v odboru Obchodování s cennými papíry, dále působilá v útvaru Zpracování transakcí finančních a kapitálových trhů. Zde v letech 2007 až 2010 zastávala funkci výkonné manažerky. V červenci 2010 přešla do ČSOB Investiční společnosti, a.s., člen skupiny ČSOB na pozici manažer útvaru Zpracování operací. Od ledna 2012 do září 2012 byla členkou dozorčí rady ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. V současné době řídí útvary Zpracování operací, Právní oddělení, oddělení Compliance officer a Řízení rizik.

Ing. Aleš Zíb – člen představenstva od 12.10.2012- dosud

Je absolventem Českého vysokého učení technického, Fakulty jaderné a fyzikálně inženýrské a Vysoké školy ekonomické, Fakulty financí a účetnictví.

V roce 1999 byl zaměstnán v Investiční a Poštovní bance jako analytik v odboru investičního bankovníctví. V roce 2000 přešel do ČSOB, ve které působil nejprve v projektu Transakce, kde byl zodpovědný za oblast dceřiných společností IPB, od roku 2003 pracoval v útvaru Plánování a controlling jako vedoucí týmu Konsolidovaného plánování a controllingu. Od roku 2005 působil ve společnosti ČSOB Asset Management a.s., člen skupiny ČSOB, kde měl na starost oblast financí (účetnictví společnosti, účetnictví OPF, reporting, plánování, controlling a daně). Po sloučení

VÝROČNÍ ZPRÁVA

společností ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, a ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB se stal finančním ředitelem. V současné době řídí útvar Finančí a Správy portfolií.

Dozorčí rada

Dirk Mampaey – člen od 10. 6. 2014 – předseda dozorčí rady od 30.11.2015 - dosud

Je absolventem Stedelijk Hoger Instituut voor Technische Studie a Stedelijk Hoger Instituut voor Technische Studie (Belgie). Od roku 1989 působil na několika pozicích v Kredietbank, Brusel. Od roku 1999 do roku 2000 působil v KBC Bank, Brusel jako náměstek generálního ředitele Central & Eastern Europe Division; v letech 2000-2010 působil na mezinárodním ředitelství jako asistent generálního ředitele pro Podporu navazujících středoevropských poboček KBC. Od ledna 2011 do dubna 2012 - generální ředitel General Koordinace Banking Strategie a divize expanze, člen Strategického výboru ve střední Evropě Kredyt Bank, Polsko. Od května 2012 do prosince 2012 působil na pozici Senior General Manager Corporate Services. Od ledna 2013 do současnosti působí v KBC Asset Management NV jako předseda výkonného výboru.

Gert Rammeloo – člen od 26.5.2011 – do 26.5.2016

Je absolventem College Sint-Eligius v Antverpách (Belgie).

V letech 1985 – 1988 působil v několika pobočkách KBC, 1988 – 1992 investiční poradce na pobočce KBC, 1992 – 1998 regionální koordinátor pro Retail, 1998 – 2002 branch & clustermanager, 2003 – 2009 výkonný ředitel pro oblast Sales & Network v Kredyt Bank Poland. Od roku 2009 viceprezident pro oblast Retail v Kredyt Bank Poland.

Chris Sterckx – člen od 10. 6. 2014 – do 2.9.2016

Je absolventem M.A. in Linguistics, KU Leuven (University v Lovani), absolventem postgraduálních kurzů Manažerská ekonomika a kurz oblasti financí, KU Leuven (University of Leuven). Dále se vzdělával jako finanční analytik u Belgické asociace finančních analytiků. Zář 1994 - duben 1996 působil jako regionální obchodní ředitel pro investiční produkty v Kredietbank; od ledna 1999 do března 2003 působil v Product Development Manager KBC Bank / KBC Asset Management ; březen 2003 - březen 2010 působil jako vedoucí vývoje produktů v KBC Asset Management. V březnu 2010 až červnu 2011 působil jako Chief Risk Officer - generální ředitel KBC Asset Management. V současnosti působí jako Chief Product Innovation Officer – Managing Director KBC Asset Management.

Ing. Marek Ditz – člen od 10.6.2014 – 23.3.2017¹

Vystudoval VŠE v Praze a Swiss Banking School v Curychu.

V ČSOB působí od roku 1994. V roce 2005 byl Marek Ditz jmenován ředitelem divize Specializované a institucionální bankovníctví. V roce 2010 se stal vrchním ředitelem Korporátního a institucionálního bankovníctví, kde byl zodpovědný za distribuční síť 10 regionálních poboček zabezpečujících obsluhu firemních klientů, a dále za oblasti specializovaného financování, zahraničního obchodu a institucionálního bankovníctví, jež mimo jiné pokrývá obsluhu nebankovních finančních institucí, bank a vybraných subjektů veřejného sektoru. Od 1. ledna 2013 je Marek Ditz členem představenstva ČSOB.

¹ na valné hromadě konané dne 23.3.2017 byl na místo Ing.Marka Ditze zvolen Ing. Petr Hutla. Tato skutečnost není dosud zapsána v obchodním rejstříku

VÝROČNÍ ZPRÁVA

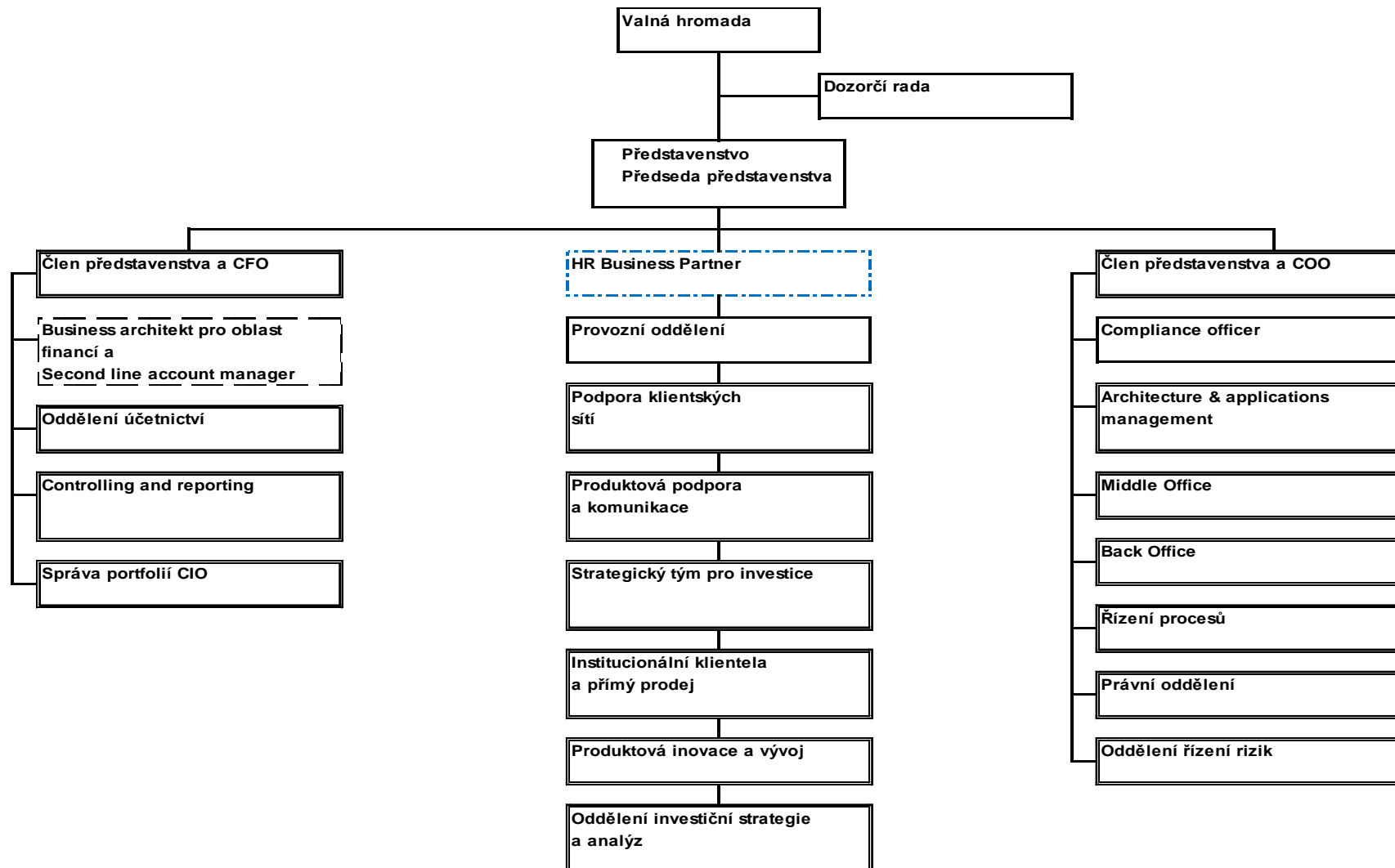
Mgr. Bc. Jana Urbánková – člen od 19.2.2015 – do 15.9.2016

Vystudovala Universitu Jana Amose Komenského v Praze. V letech 1990 – 1996 pracovala jako manažerka Klientského útvaru IPB a od roku 1996 působila v ČSOB, kde pracovala na pozicích manažerky Klientského útvaru, útvaru Operací Klientského centra, senior manažerky útvaru Služeb a podpory Klientského centra, ředitelky Klientského centra a výkonné ředitelky útvaru Klientské služby ČSOB.

Michal Babický – člen od 15.9. 2016

Absolvoval v roce 1997 Slezkou univerzitu, v roce 2005 získal ACCA certifikaci. Svou profesionální kariéru začal v KPMG jako asistent auditora. Následně pracoval na různých pozicích v oblasti financí a účetnictví mimo jiné pro společnosti Varta a Alpiq, a od února 2010 působí jako nezávislý konzultant pro oblast financí. V letech 2010 - 2016 byl nezávislým členem výboru pro audit Hypoteční banky a od září 2016 působí jako nezávislý člen dozorčí rady ČSOB Asset Management.

Vnitřní struktura společnosti



ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, obhospodařovala k 31.12.2016 celkem 23 otevřených podílových fondů.

- ČSOB Akciový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001170)
- ČSOB Střednědobých dluhopisů, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001147- kapitalizační třída, CZ0008472354 – dividendová třída)
- ČSOB bohatství, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 77000000224)
- ČSOB institucionální - nadační, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770020000228)
- ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008472222)
- ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008472610- kapitalizační třída, CZ0008474913 – fondová třída)
- ČSOB Vyvážený dividendový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474228)
- ČSOB Private Banking Largo, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474590)
- ČSOB Private Banking Moderato, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474582)
- ČSOB Private Banking Presto, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474608)
- ČSOB Private Banking Moderato EUR, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008474715)
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Privátny, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Vyvážený, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Rastový, otevřený podílový fond*

VÝROČNÍ ZPRÁVA

- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Dlhopisový, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Svetový akciový, otevřený podílový fond*
- Securities Holdings Fund, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- PROFIT, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Premium 3, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Růstový podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Výnosový podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Sokolovský fond, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- TERBERIN Fund, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)

* Výroční zprávy těchto fondů jsou zpracovány na základě zákona o kolektivním investování č. 203/2011 Z.z. v platném znění a jsou k dispozici na www.csobinvesticie.sk

Fondový kapitál obhospodařovaných fondů k 31.12.2016

Zkrácený název fondu	Fondový kapitál v CZK
ČSOB Akciový	1 629 034 341
ČSOB Střednědobých dluhopisů, kap.třída	512 217 884
ČSOB Střednědobých dluhopisů, div.třída	207 570 491
ČSOB bohatství	6 017 774 499
ČSOB nadační	231 042 507
ČSOB Akciový realitní	506 257 358
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, kap.třída	224 115 942
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, fond.třída	128 436 666
ČSOB Vyvážený dividendový	1 571 624 461
ČSOB Private Banking Largo	652 340 028
ČSOB Private Banking Moderato	2 677 434 159
ČSOB Private Banking Presto	621 022 933
ČSOB Private Banking Moderato EUR	105 737 657

Zkrácený název fondu	Fondový kapitál v EUR
ČSOB Privátny	20 724 708
ČSOB Vyvážený	11 448 616
ČSOB Rastový	11 315 329
ČSOB Dlhopisový	3 756 985
ČSOB Svetový akciový	4 925 695

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Údaje o průměrném přepočteném počtu zaměstnanců Společnosti: 76

Údaje o průměrném přepočteném počtu vedoucích pracovníků Společnosti: 3

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

Společnost při jednání na svůj účet ani při jednání na účet investičních fondů není účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by přesahovala 5 % majetku společnosti nebo investičního fondu.

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) je obsažena ve výroční zprávě společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost.

Obhospodařováním majetku byli pověřeni:

Ing. Patrick Vyroubal, CFA

nar.: 10.10.1978

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze, fakulta mezinárodních vztahů

praxe: 14 let ve finančním sektoru

Ing. Pavel Kopeček, CFA

nar.: 21.8.1981

vzdělání: VŠE v Praze, obor Podniková ekonomika a management, Bankovníctví

praxe: 12 let na kapitálovém trhu

Depozitářem fondu byla v rozhodném období Československá obchodní banka, a.s, IČ 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46.

Činnost obchodníka s cennými papíry v rozhodném období především vykonávali:

Československá obchodní banka, a.s., IČ:00001350, Radlická 333/150, Praha 5,PSČ 150 57;

Česká spořitelna, a.s. IČ: 45244782, sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000;

Komerční banka, a.s. IČ: 45317054, sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407;

Patria Finance, a.s. IČ: 26455064, sídlo: Praha 1, Jungmannova 745/24, PSČ 11000;

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

Investiční společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce podílového fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

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

Pro výpočet celkové expozice fondu se využívá závazková metoda. Deriváty jsou sjednávány pro řízení měnového rizika.

Seznam protistran, s nimiž je možno uzavírat tyto deriváty je následující: Citibank Europe plc / Prague, Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., ING Bank NV/Prague, Komerční banka, a.s., PPF banka a.s. Při uzavírání těchto derivátů není přijímáno zajištění.

Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu; rizikový profil podílového fondu je vyjádřen především syntetickým ukazatelem – SRRRI (synthetic risk and reward indicator). Syntetický ukazatel zobrazuje proměnlivost hodnoty podílového listu a tím i rizikovost investice. Je odvozen pouze z historického vývoje hodnoty investice a má tudíž omezené využití pro předpověď vývoje rizikovosti takové investice do budoucna. Zavedení tohoto ukazatele vychází z právních předpisů v souvislosti s Evropskou směrnicí UCITS IV. Ukazatel má umožnit srovnání rizikovosti standardních investičních fondů v rámci Evropské unie. Ukazatel se může lišit od produktového skóre stanoveného podle interní metodiky ČSOB. Syntetický ukazatel rizika a výnosu je uveden v dokumentu Sdělení klíčových informací pro investory, který nahrazuje zjednodušený statut fondu a je možné jej nalézt na webových stránkách jednotlivých fondů z nabídky ČSOB.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu, 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 2016

Ekonomický vývoj v ČR a vývoj na finančních trzích v roce 2016

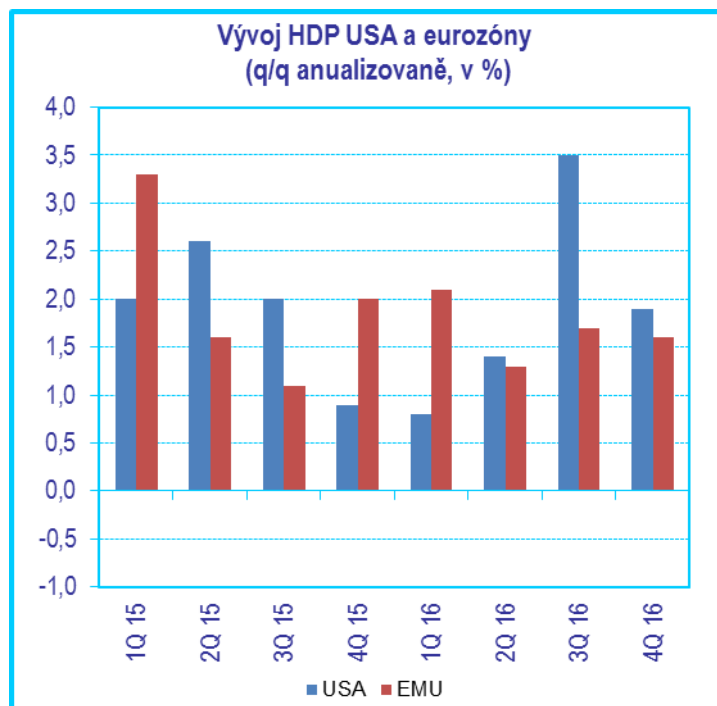
Globální ekonomická situace

Ekonomika USA ve čtvrtém čtvrtletí zpomalila tempo na 1,9 % (čtvrtletně, přepočteno na roční bázi), po 0,8 % v prvním, 1,4 % ve druhém a 3,5 % ve třetím kvartále. Jako silná brzda zapůsobil v posledním čtvrtletí export. Naopak tahounem růstu zůstala silná spotřeba a firemní investice. Jádrová inflace (PCE), kterou sleduje americká centrální banka při nastavování své měnové politiky, se v průběhu roku postupně zvedala až k 1,7 % meziročně. Přitom ještě v prosinci 2015, kdy Fed poprvé od finanční krize přistoupil ke zvýšení sazeb o čtvrtinu procentního bodu, dosahovala pouze 1,4 % meziročně. Dostatečně vysoký dlouhodobý průměr tvorby pracovních míst a postupný růst inflace směrem k cíli byly pro Fed důležitými argumenty pro další zvýšení sazeb (na 0,50-0,75 %), k němuž se odhodlal 14. prosince 2016.

HDP eurozóny rostl ve čtvrtém čtvrtletí 2016 o 1,6 % (mezičtvrtletně, přepočteno na roční bázi), po 2,1 % v prvním, 1,3 % ve druhém a 1,7 % ve třetím kvartále. Ekonomice pomáhal zejména silný růst investic. Míra nezaměstnanosti zaznamenala v eurozóně velmi příznivý vývoj, když během roku klesla na nejnižší úroveň za zhruba 8 let (9,6 % v prosinci). Pomalu se zvedala také inflace, v níž se začalo projevovat zvýšení cen komodit. V prosinci dosahoval růst spotřebitelských cen v eurozóně oproti období před rokem 1,1 %.

ECB na prosincovém zasedání rozhodla o prodloužení programu nákupů dluhopisů o 9 měsíců do prosince 2017. Od dubna 2017 ale sníží hodnotu nákupů z 80 na 60 miliard eur měsíčně. Úrokové sazby ECB zůstaly po celý rok 2016 beze změny (depozitní sazba -0,40 %). Předstihové ukazatele (PMI) vykazovaly v posledních měsících ve většině členských zemí zlepšení a držely se jak ve službách, tak ve výrobě nad padesátibodovou hranicí, což značí očekávání pokračující expanze.

Čínská ekonomika v roce 2016 zpomalila, byť velmi pozvolna na 6,7 %. Světová ekonomika rostla o 3,1 %.



Pozn.: Ekonomika USA představuje zhruba 24 % a ekonomika eurozóny 16 % světového hospodářství.

Ekonomická situace v České republice

Za celý loňský rok dosáhl ekonomický růst 2,4 % a byl tak skoro poloviční ve srovnání s rokem 2015, v němž se příznivě projevil evropské fondy. Motorem ekonomiky zůstal zpracovatelský průmysl (výroba osobních aut), další odvětví mu pouze sekundovala. Na straně poptávky hrála prim spotřeba domácností, podpořená snižující se nezaměstnaností a rychlejším růstem mezd. Na druhou stranu rychle rostoucí inflace začala postupně ukrajovat z růstu nominálních výdělků významnější část. Vedle spotřeby podpořil růst ekonomiky i export, jehož výsledky byly těsně spojeny s vývojem zpracovatelského průmyslu.

Česká koruna byla politikou ČNB po celý rok fixována blízko úrovně 27 CZK/EUR. K jedinému drobnému výkyvu došlo bezprostředně po brexitu, kdy koruna velmi mírně oslabila spolu s dalšími středoevropskými měnami, nicméně kurz se prakticky okamžitě vrátil do výchozí hodnoty a po zbytek roku zůstal víceméně stabilní. Česká národní banka (ČNB) komunikuje trvání tzv. „tvrdého měnového závazku“ minimálně do 31. března 2017. My předpokládáme, že intervence skončí již během 2. čtvrtletí 2017.

Dluhopisové trhy

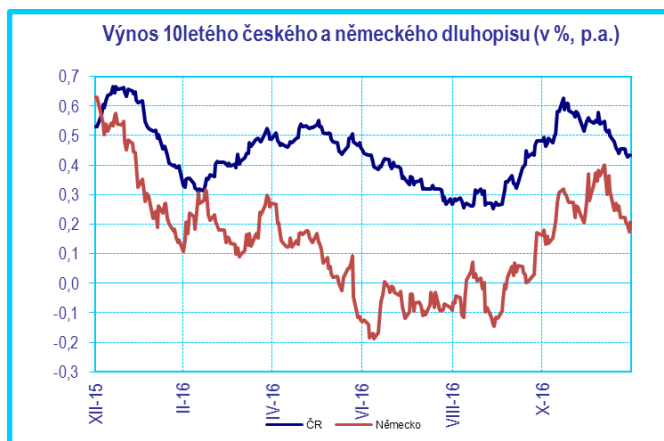
Výnosy státních dluhopisů předních světových zemí se po brexitu výrazně propadly (ceny dluhopisů vzrostly). Na minimech se ale udržely jen do konce třetího čtvrtletí. Silným impulzem k růstu dluhopisových výnosů bylo zvolení Donalda Trumpa americkým prezidentem, které vedlo ke zvýšení inflačních očekávání.

Americké desetileté státní dluhopisy nesly ke konci roku 2016 o 11 b.b. více v porovnání se stejným obdobím před rokem. Prosincové zvýšení sazeb Fedu bylo již několik týdnů před zasedáním centrální banky plně zohledněno v cenách aktiv, proto již následně nevedlo k dalšímu výraznějšímu nárůstu dluhopisových výnosů. Překvapením byl ale výhled rychlejšího utahování měnové politiky v roce 2017 - Fed připravil trh na celkem tři zvýšení sazeb do konce letošního roku.

Na dluhopisový trh také dopadlo prosincové rozhodnutí ECB o protažení QE - výnosy desetiletých německých bundů se sice nepropadly opět pod nulu, kde se pohybovaly po 4 měsíce po britském referendu, nicméně zkorigovaly listopadový vzestup. Za rok se tak snížily o 35 b.b. (ceny vzrostly). V důsledku politické nejistoty v Itálii a problémů tamního bankovního sektoru stoupla riziková přírážka u italských státních dluhopisů, jejichž výnosy se na desetileté splatnosti zvedly o 39 b.b. a na konci roku dosahovaly 1,8 %.

Česká výnosová křivka byla specifická svým krátkým koncem, který se ke konci roku pohyboval hluboce v záporu v důsledku spekulací na očekávané posílení koruny. Desetiletý český dluhopis nesl na konci prosince 0,434 %, zatímco dvouletý -0,866 %.

VÝROČNÍ ZPRÁVA



Akciové trhy

Uplynulý rok byl z hlediska akciových investic nakonec poměrně úspěšný, ač to zprvu na slušné výnosy vůbec nevypadalo. Korporátní výsledky byly ještě v první polovině roku 2016 velmi slabé (k poklesu zisků docházelo několik kvartálů v řadě), protože průměr indexu S&P 500 negativně ovlivňovalo silné zastoupení těžce zkoušeného ropného sektoru. Výsledkové sezóny za třetí a čtvrtý kvartál ale již vyzněly pozitivně. Zisky konečně po delší době vykázaly růst jak v USA, tak v eurozóně.

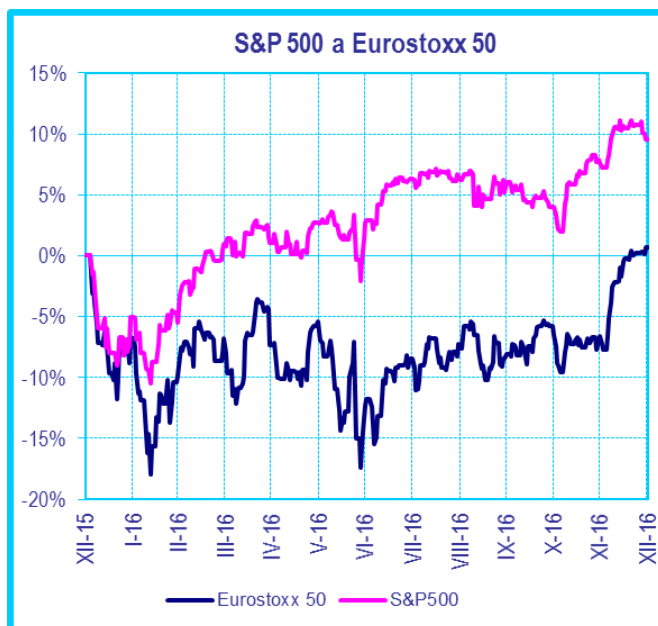
I přes relativně „divokou jízdu“ akcie zakončily rok 2016 ve většině regionů v plusu. Akciový index MSCI World All Countries vzrostl na ceně o 5,63 %. Při zohlednění dividendového výnosu, který v současné době dosahuje u světových akcií v průměru 2,5 %, dokonce celkově zhodnotil o více než 8 %. Obrat na trhu s ropou, zotavení trhu průmyslových komodit a celkově lepší se nálada investorů měly vliv na jednotlivé akciové regiony a sektory.

Z regionálního hlediska byly úspěšné právě „komoditní“ trhy, tedy Brazílie a Rusko (jinak ale investičně dosti problematické země). Tamní akcie si připsaly až přes 50 %, pokud započteme i měnové zhodnocení a dividendový výnos. Naopak čínské akcie či pražská burza hvězdami nebyly.

Co se sektorů týče, výrazný růst cen ropy pomohl do čela ropným firmám, závěr roku patřil bankám a pojišťovně (reálné obrysy konce celosvětově rekordně nízkých sazeb pomohly zlepšit vyhlídky na jejich marže) a úplně pozadu nezůstaly ani průmyslové firmy, které těžily ze zlepšené poptávky a celkově dobré kondice světového hospodářství. Na chvostu zůstaly farmacie, které většinu roku trpěly v obavách z vítězství Hillary Clintonové, jejímž jedním z hlavních bodů volebního programu bylo zregulovat ceny léků a zdravotní péče. Příliš se nedařilo ani výrobcům spotřebního zboží.

Přestože počátkem roku americké akcie nabíraly hluboké ztráty, zažily nakonec nadprůměrně úspěšný rok (S&P 500 +9,54 %, Dow Jones +13,42 %). Po zvolení Donalda Trumpa novým americkým prezidentem lámaly historické rekordy a nezastavilo je ani posilování amerického dolaru (+3,21 % vůči euru).

VÝROČNÍ ZPRÁVA



Evropské trhy zaznamenaly v porovnání s USA slabší růst (DAX +6,87 % včetně dividend, Eurostoxx 50 +0,70 %). V rámci západní Evropy byl vítězem (v domácí měně) britský FTSE 100, který zakončil poslední obchodní den roku 2016 na historickém maximu a připsal si tak za rok zhruba 14 %. Tento růst však byl téměř plně vykoupen propadem britské libry, která drasticky oslabila v reakci na rozhodnutí o brexitu. Navíc je nutné dodat, že index FTSE 100 není nejvhodnějším reprezentantem britské ekonomiky vzhledem k velkému zastoupení mezinárodně působících firem.

Japonské akcie skončily po roce zhruba na nule (Nikkei 225 +0,42 %). Část zisků ale zahraničním investorům přineslo posílení jenu (+2,70 % vůči americkému dolaru).

V regionu střední a východní Evropy byl absolutním vítězem maďarský index BUX (+33,79 % včetně dividend). Maďarské akcie byly ještě před rokem v rámci regionu výrazně podhodnocené, silný růst zisků tamních firem ale pomohl k zúžení tohoto valuačního rozdílu. Díky zotavení komoditního trhu se také značně dařilo ruským akciím (MICEX +27,76 %).

Naopak poraženým roku 2016 byla pražská burza (-3,63 %), kterou nejvíce stáhla špatná výkonnost akcií VIG a Komerční banky. Pojišťovací skupině VIG se sice ke konci roku dařilo, ne však dost na to, aby zcela dohnala předchozí propady dané nepříznivým vývojem úroků a problematickým odpisem IT systémů na konci roku 2015 (ten se promítl i do vyplacené dividendy). Komerční banka rozdělila své akcie v poměru 1:5, což mělo usnadnit přístup malým investorům. Banka s ohledem na zpříšňující se regulační požadavky přehodnotila dividendovou politiku, čímž přiměla řadu investorů přejít k jiným titulům, a to navzdory slušným výsledkům podpořeným takřka neexistujícím úvěrovým rizikem a jednorázovými položkami. Naopak jednoznačným vítězem roku byl v rámci indexu PX nováček pražské burzy Moneta Money Bank. Nejenže šlo o největší IPO od roku 2008, ale původní majitel dokázal následně nadvakrát prodat i zbylý podíl, aniž by srazil cenu akcií. Titul se dostal do sledovaných indexů a v řadě dní dominoval obchodování na celém trhu. Investoři, kteří Monetu koupili za upisovací cenu 68 korun, měli ke konci roku nerealizovaný zisk přes 20 %.

Vývoj činnosti fondu

Investice byly ve Fondu prováděny plně v souladu s investiční strategií a neodchylovaly se od statutu Fondu. Z teritoriálního hlediska byly investice alokovány především v Severní Americe a v západní Evropě.

Ve srovnání s koncem roku 2015 došlo ve struktuře aktiv ke zvýšení podílu akcií na 97,86 % z 90,02 %. Podíl zůstatků na běžných účtech se zvýšil na 1,89 % z 1,42 % a podíl ostatních aktiv se zvýšil na 0,25 % z 8,57 % (krátkodobý efekt nevypořádaných obchodů).

Podíl akcií denominovaných v USD se zvýšil na 48,38 % z 38,79 %, podíl akcií denominovaných v EUR se zvýšil na 37,60 % z 33,61 %, podíl akcií denominovaných v GBP se snížil na 8,41 % z 15,09 %, podíl akcií denominovaných v CHF se snížil na 1,29 % z 1,32 % a podíl akcií denominovaných v SEK se zvýšil na 2,17 % z 1,22 %.

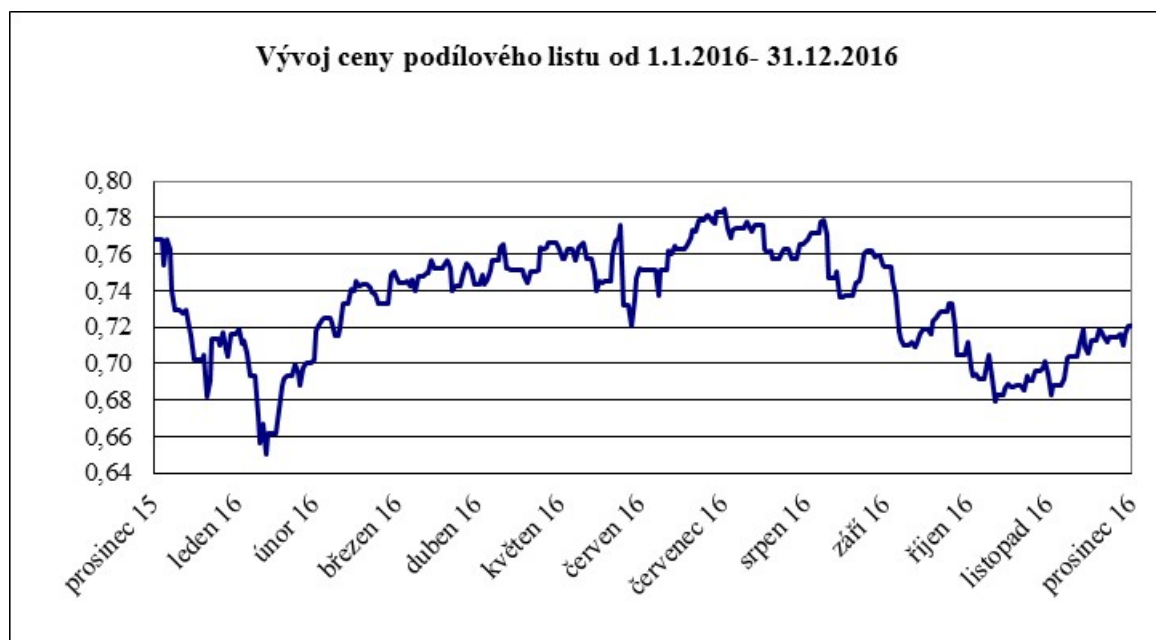
Cizoměnové pozice Fondu byly z velké části zajištěny proti měnovému riziku vyplývajícímu z pohybu CZK oproti příslušným měnám.

Fond je fondem růstovým a nevyplácí podílníkům výnosy. Všechny výnosy jsou v rámci denního oceňování započítávány do hodnoty podílového listu a zhodnocení z podílového listu je podílníky realizováno jako rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou.

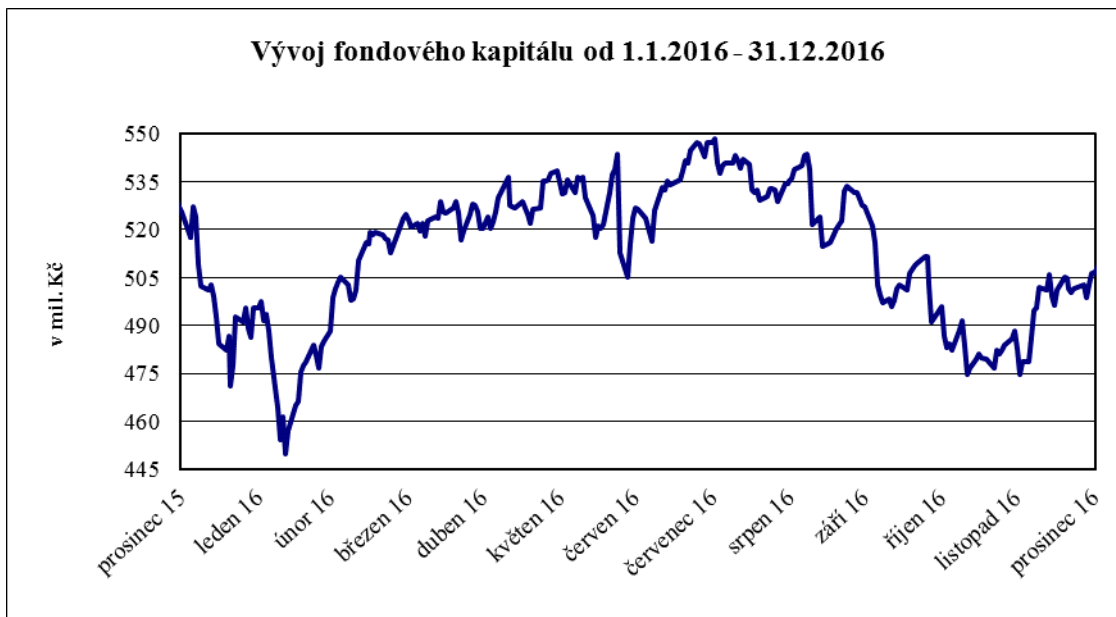
Hodnota podílového listu se v roce 2016 snížila na 0,7208 Kč z 0,7655 Kč. Kurz podílového listu poklesl o 5,8 %.

Během roku 2016 se fondový kapitál snížil na 506 mil. Kč z 526 mil. Kč.

Vývoj hodnoty podílového listu a celkového Fondového kapitálu v rozhodném období



VÝROČNÍ ZPRÁVA



Vývoj základních ekonomických ukazatelů fondu

k 31.12.	Fondový kapitál na PL (Kč)	Fondový kapitál (Kč)	Zisk nebo ztráta po zdanění (Kč)
2012	0,5794	346 734 150	63 859 126
2013	0,6058	398 995 550	16 837 282
2014	0,7055	433 316 378	62 496 032
2015	0,7655	525 554 158	36 050 001
2016	0,7208	506 257 358	-30 550 816

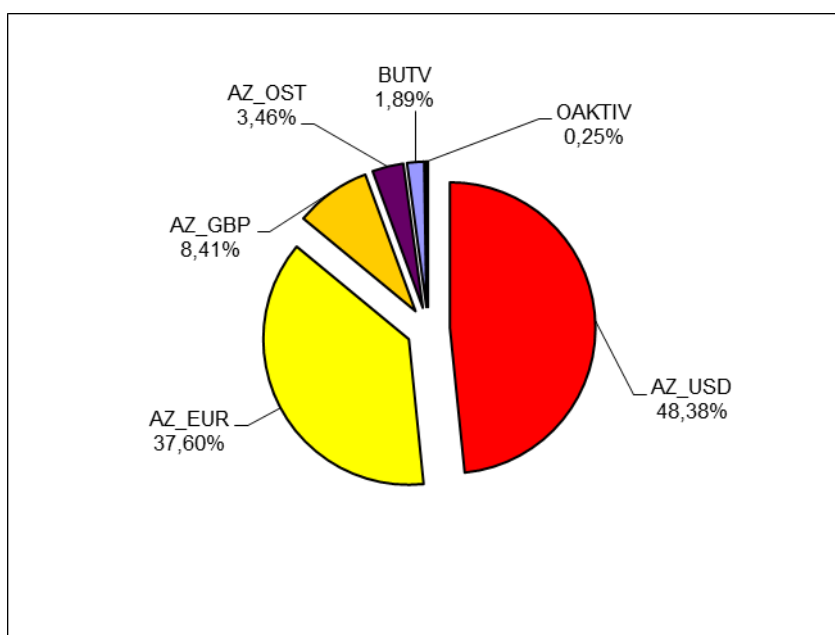
Počet vydaných a odkoupených podílových listů

		Vydané PL		Odkoupené PL		objem emise
		ks	Kč	ks	Kč	
leden	2016	10 712 620	7 726 499	5 829 644	4 159 766	691 449 925
únor	2016	9 902 844	6 849 974	6 224 747	4 240 167	695 128 022
březen	2016	7 439 832	5 464 571	2 872 510	2 089 933	699 695 344
duben	2016	5 052 997	3 775 459	5 064 059	3 787 258	699 684 282
květen	2016	4 889 154	3 687 354	3 257 705	2 451 432	701 315 731
červen	2016	5 633 474	4 251 704	6 496 580	4 916 103	700 452 625
červenec	2016	3 196 223	2 444 608	4 606 562	3 527 705	699 042 286
srpen	2016	4 386 928	3 370 912	5 048 409	3 886 293	698 380 805
září	2016	6 469 057	4 893 953	5 106 799	3 862 881	699 743 063
říjen	2016	5 436 490	3 920 020	7 741 096	5 576 124	697 438 457
listopad	2016	7 918 449	5 482 173	9 727 796	6 715 432	695 629 110
prosinec	2016	13 098 319	9 114 317	6 370 469	4 520 300	702 356 960
Celkem		84 136 387	60 981 544	68 346 376	49 733 391	

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Skladba majetku k 31.12.2016

	Kod	Hodnota v tis. Kč	%podíl na celkových aktivech
akcie zahraniční denominované v USD	AZ_USD	248 714	48,38%
akcie zahraniční denominované v EUR	AZ_EUR	193 289	37,60%
akcie zahraniční denominované v GBP	AZ_GBP	43 221	8,41%
akcie zahraniční denominované v ostatních měnách	AZ_OST	17 787	3,46%
běžné účty a termínované vklady	BUTV	9 732	1,89%
ostatní aktiva	OAKTIV	1 294	0,25%



Majetkové CP s reálnou hodnotou vyšší jak 1 % na majetku fondu

Název cenného papíru	ISIN cenného papíru	Země emitenta	Celková cena pořízení (tis.Kč)	Celková reálná hodnota (tis.Kč)	Počet CP
UNIBAIL-RODAMCO SE	FR0000124711	FR	31 022	37 986	6 200
KLEPIERRE	FR0000121964	FR	15 327	15 136	15 000
IMMOFINZ AG	AT0000809058	AT	33 542	19 527	390 000
WERELDHAVE NV	NL0000289213	NL	8 275	8 088	7 000
GECINA SA	FR0010040865	FR	5 790	7 104	2 000
FONCIERE DES REGIONS	FR0000064578	FR	5 649	5 603	2 500
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	US	19 148	31 887	7 000
ICADE SA	FR0000035081	FR	10 107	10 074	5 500
Public Storage	US74460D1090	US	12 038	17 764	3 100
DEUTSCHE WOHNEN AG-BR	DE000A0HN5C6	DE	8 710	13 707	17 000
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	AT0000641352	AT	15 121	17 932	38 000

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Název cenného papíru	ISIN cenného papíru	Země emitenta	Celková cena pořízení (tis.Kč)	Celková reálná hodnota (tis.Kč)	Počet CP
EQUITY RESIDENTIAL	US29476L1070	US	4 754	7 426	4 500
WEYERHAEUSER CO	US9621661043	US	12 706	13 887	18 000
SEGRO PLC	GB00B5ZN1N88	GB	5 588	5 933	41 000
PROLOGIS INC	US74340W1036	US	7 528	12 181	9 000
KIMCO REALTY CORP	US49446R1095	US	5 533	6 773	10 500
HAMMERSON PLC	GB0004065016	GB	6 304	8 325	46 000
VENTAS REIT INC	US92276F1003	US	6 915	8 816	5 500
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	US	10 357	14 534	3 200
BOSTON PROPERTIES INC	US1011211018	US	7 234	10 642	3 300
BRITISH LAND CO PLC	GB0001367019	GB	10 134	10 339	52 000
LAND SECURITIES GROUP PLC	GB0031809436	GB	12 200	16 162	48 000
PSP SWISS PROPERTY AG-REG	CH0018294154	CH	6 429	6 644	3 000
CASTELLUM AB	SE0000379190	SE	7 552	7 774	22 000
American Tower Corp	US03027X1000	US	12 293	24 386	9 000
LEG IMMOBILIEN AG	DE000LEG1110	DE	11 085	10 967	5 500
GENERAL GROWTH PROPERTIES INC	US3700231034	US	10 759	11 208	17 500
ESSEX PROPERTY TRUST	US2971781057	US	5 131	6 557	1 100
CROWN CASTLE REIT COMMON STOCK	US22822V1017	US	13 102	17 130	7 700
SPARKASSEN IMMOBILIEN	AT0000652250	AT	8 072	9 997	37 000
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	19 641	20 876	25 000
SL GREEN REALTY CORP	US78440X1019	US	5 552	5 515	2 000
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ES0105025003	ES	9 261	8 653	31 000
EQUINIX INC	US29444U7000	US	11 347	13 745	1 500
WELLTOWER INC	US95040Q1040	US	11 851	13 728	8 000
EXTRA SPACE STORAGE INC	US30225T1025	US	7 783	6 931	3 500
DIGITAL REALTY TRUST	US2538681030	US	10 997	11 337	4 500

Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti fondu

Fond v roce 2017 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Fondu v roce 2017 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Fondu a růst objemu jeho majetku.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Informace o rizicích vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové, akciové a komoditní) – investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko - toto riziko investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků ve Fondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Fondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému investiční společnosti.

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Praze dne 21. dubna 2017



.....
Ing. Nicolé Krajčovičová
členka představenstva
ČSOB Asset Management, a.s.,
investiční společnost



.....
Ing. Aleš Zíb
člen představenstva
ČSOB Asset Management, a.s.,
investiční společnost



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro podílníky investičního fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2016 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním)



nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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



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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky investičního fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 21. dubna 2017

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

Veronika Strolená
Ing. Veronika Strolená
Director
Evidenční číslo 2195

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2016

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

ROZVAHA
 K 31. PROSINCI 2016

Aktiva	Bod	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky za bankami	3	9 732	8 145
v tom: a) splatné na požádání		9 732	8 145
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	503 012	517 821
Ostatní aktiva	6	1 294	49 284
Aktiva celkem		514 038	575 251

Pasiva	Bod	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Ostatní pasiva	7	6 831	48 721
Výnosy a výdaje příštích období	8	949	976
Emisní ážio		173 474	178 016
Kapitálové fondy		702 400	686 604
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-339 065	-375 115
Zisk nebo ztráta za účetní období		-30 551	36 050
Pasiva celkem		514 038	575 251

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
 K 31. PROSINCI 2016

Podrozvahová aktiva	Bod	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky z pevných termínových operací	14	308 334	349 780
Pohledávky ze spotových operací		0	11 428
Hodnoty předané k obhospodařování		506 258	525 554
Podrozvahová aktiva celkem		814 591	886 762

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

Podrozvahová pasiva	Bod	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky z pevných termínových operací	14	314 280	11 423
Závazky ze spotových operací		0	351 954
Podrozvahová pasiva celkem		314 280	363 377

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2016**

	Bod	2016	2015
Výnosy z úroků a podobné výnosy		0	1
Náklady na úroky a podobné náklady		1	0
Výnosy z akcií a podílů	9	17 445	14 576
Náklady na poplatky a provize	10	743	572
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-33 404	35 193
Správní náklady	12	11 021	10 884
Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním		-27 723	38 314
Daň z příjmů	13	2 827	2 264
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-30 551	36 050

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl založen dne 1. dubna 2006 jako podílový fond ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB za účelem kolektivního investování. Původní název fondu byl ČSOB realitní mix, ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, otevřený podílový fond.

Rozhodnutím České národní banky č.j.: 2014/076131/570 ze dne 23. prosince 2014, které nabylo právní moci dne 30. prosince 2014 bylo schváleno nové úplné znění statutu Fondu platné k sestavení účetní závěrky. Fond je standardním fondem.

Podílové listy Fondu jsou vydávány jako zaknihované na jméno. Jmenovitá hodnota podílového listu činí 1 Kč.

Cílem investiční strategie Fondu je vhodným výběrem investic a jejich strukturou dosahovat trvalého růstu hodnoty podílového listu Fondu při řízeném omezení rizik – Fond je kapitalizačním fondem.

Fond obhospodařuje ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „Společnost“) která zajišťuje i vypořádání obchodů s cennými papíry. Konečnou mateřskou společností Společnosti je k 31. prosinci 2016 KBC Group N.V.

Fond investuje zejména do likvidních akcií obchodovatelných na evropském regulovaném trhu nebo trhu obdobném tomuto trhu se sídlem mimo Evropskou unii, jejichž emitent zaměřuje své aktivity na oblasti realit a developmentu. Fond necílí na určitý segment realitního trhu, ale zamýšlí investovat především do realitních společností obchodovaných na výše uvedených trzích v USA a Evropě. Fond nekopíruje žádný určitý index.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále „Depozitář“ nebo „ČSOB“).

Majetkové hodnoty Fondu jsou uschovány nebo jinak opatrovány u Depozitáře.

Mezi významné obchodníky s cennými papíry Fondu v roce 2016 patřily Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, Česká spořitelna a Patria Finance a.s.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách fondového kapitálu a přílohu k účetní závěrce, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, s vyhláškou Ministerstva financí ČR (dále jen „MF ČR“) č. 501/2002 Sb. a českými účetními standardy pro finanční instituce. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním všech cenných papírů a derivátů na jejich reálnou hodnotu. 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31. prosinci 2016 jako nekonsolidovaná. Během roku 2016 nedošlo k použití nových účetních metod v porovnání s předchozím obdobím.

CIZÍ MĚNY

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“).

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou denně přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB. Veškeré kurzové zisky a ztráty položek peněžité a nepeněžité povahy jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

CENNÉ PAPIRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ NEBO VÝNOSŮ

Fond investuje pouze do cenných papírů, které jsou klasifikovány jako Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů se skládají ze dvou dílčích kategorií. První dílčí kategorií jsou cenné papíry k obchodování, což jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat buď zisk z krátkodobých cenových fluktuací, nebo z obchodních marží. Druhou dílčí kategorií jsou cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů od okamžiku pořízení. Tato dílčí kategorie zahrnuje cenné papíry, které se Fond rozhodl takto oceňovat již při jejich pořízení. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní mid cena (pro dluhopisy) nebo bid cena (akcie) kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem. V ostatních případech se použije reálná hodnota stanovená pomocí oceňovacího modelu na základě diskontovaného cash flow dohodnutá Společností s Depozitářem.

FINANČNÍ DERIVÁTY

Fond využívá k eliminaci finančních rizik finanční deriváty, zejména k zajištění měnového rizika. Přestože tyto nástroje jsou určeny ke snížení ekonomických rizik, Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví, neboť zajišťované položky jsou oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty účtovanými do výnosů nebo nákladů. Takový derivát, který není označen za sjednaný za účelem zajištění, je označován jako derivát k obchodování. Oceňovací rozdíly vzniklé z derivátů k obchodování se vykazují na účtech nákladů a výnosů. Deriváty jsou sjednávány s protistranami na mimoburzovním trhu.

Finanční deriváty zahrnující termínované forwardové nebo swapové kontrakty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací ceně a následně jsou denně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen nebo z modelů diskontovaných peněžních toků. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. Nominální hodnoty finančních derivátů jsou zachyceny v podrozvaze.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí zisku nebo ztráty z finančních operací.

NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

DATUM USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů, které vyžadují dodání během časového limitu stanoveného předpisem nebo zvyklostmi trhu v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date). Pohledávky/závazky z titulu prodeje/nákupu cenných papírů jsou účtovány proti účtům ostatních aktiv, resp. ostatních pasiv. Ke dni majetkového a finančního vypořádání obchodů se otevřené položky vynulují proti pohybům na bankovních účtech Fondu. V ostatních případech se jedná o derivát nebo měnovou spotovou transakci, o kterých se účtuje od dne uzavření smlouvy do dne vypořádání v hodnotě podkladového instrumentu na podrozvahových a v reálné hodnotě na rozvahových účtech. Fond účtuje o prodeji a nákupu podílových listů v okamžiku vypořádání smlouvy (tzv. settlement date).

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

VÝNOSY Z DIVIDEND

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně a dividendové výnosy z tuzemských cenných papírů jsou zachyceny po odpočtu srážkové daně.

POHLEDÁVKY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Pohledávky vzniklé při obchodování s cennými papíry a provozní pohledávky se vykazují v nominální hodnotě. Pohledávky vzniklé z přecenění derivátů na kladnou reálnou hodnotu jsou vykázány v reálné hodnotě zjištěné k rozvahovému dni. Fond tvoří k pohledávkám po splatnosti opravné položky podle věkové struktury pohledávek. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení není reálná.

Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Opravné položky k majetku vedenému v cizí měně se tvoří v této cizí měně. Kurzové rozdíly se vykazují stejně jako kurzové rozdíly z ocenění majetku, k němuž se vztahují.

ZÁVAZKY

Závazky vzniklé při obchodování s cennými papíry a provozní závazky se vykazují v nominální hodnotě. Závazky vzniklé z přecenění derivátů na zápornou reálnou hodnotu jsou vykázány v reálné hodnotě zjištěné k rozvahovému dni.

REZERVY

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezerv se účtuje na vrub nákladů, jejich použití, snížení ve prospěch nákladů a zrušení pro nepotřebnost ve prospěch výnosů. Zůstatky rezerv podléhají každoroční inventarizaci, na jejímž základě jsou rezervy zrušeny nebo převedeny do následujícího roku.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

DAŇ Z PŘÍJMŮ A DAŇOVÝ NÁKLAD

Daň z příjmů je kalkulována v souladu s platnou daňovou legislativou České republiky a vychází z hospodářského výsledku dosaženého podle českých účetních standardů a prováděcí vyhlášky pro finanční instituce. Daňový základ pro splatnou daň z vychází z hospodářského výsledku Fondu za běžné období. Následně je upraven o daňově neuznatelné náklady a výnosy, které nepodléhají dani z příjmu resp. o výnosy zahrnované do samostatného základu daně. Aktuální daňová sazba pro podílové fondy činí 5 %. Daň ze samostatného základu daně činí 15%.

Daňový náklad zahrnuje běžnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vykazuje u 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.

SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou definovány takto:

- členové statutárního orgánu a vedoucí zaměstnanci Společnosti spravující Fond,
- společnosti ovládající Společnost a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společností ovládajícím Společnost,
- společnosti, v nichž členové orgánů Společnosti, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Společnost drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Společnosti a jimi ovládané společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 15.

PROSTŘEDKY INVESTOVANÉ DO FONDU

Finanční prostředky získané prodejem podílových listů jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Fondu, přestože má majitel podílových listů opci na zpětný odkup podílových listů. Fond je povinen odkoupit vydané podílové listy za cenu rovnající se výši podílu na fondovém kapitálu Fondu. Vklady podílníků jsou vykázány jako zvýšení Kapitálových fondů. Hodnota prostředků předaná Fondem k obhospodařování Společnosti je uvedena v podrozvaze v položce hodnoty předané k obhospodařování.

EMISNÍ ÁŽIO A KAPITÁLOVÉ FONDY

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu. Kapitálové fondy jsou tvořeny z níže uvedených komponent:

- nominální hodnota podílových listů Fondu
- ostatní kapitálové fondy

V současné době jsou do položky *Ostatní kapitálové fondy* účtovány rozdíly ze zaokrouhlení emitovaných podílových listů, detail viz bod 8. Jedná se o rozdíl mezi částkou investovanou podílníky sníženou o vstupní poplatky a objemem skutečně emitovaných podílových listů Fondu.

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu a příslušného počtu podílových listů. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě denně stanovované prodejní ceny.

NEROZDĚLENÝ ZISK A NEUHRAZENÁ ZTRÁTA

Položka obsahuje zisk za předchozí účetní období, který nebyl rozdělen a ztrátu, která nebyla uhrazena. V roce 2015 Fond převedl v rámci položek fondového kapitálu „výsledek hospodaření minulých let“ dříve vykazovaný v položce *Ostatní kapitálové fondy* do položky *Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta minulých let*.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

POUŽITÍ ODHADŮ

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.

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. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Běžné účty u bank (bod 15)	9 732	8 145
Celkem	9 732	8 145

4. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Druh cenného papíru	Cena pořízení 31. prosince 2016	Tržní cena 31. prosince 2016	Cena pořízení 31. prosince 2015	Tržní cena 31. prosince 2015
Akcie				
zahraniční	430 837	503 012	418 640	517 821
Celkem	430 837	503 012	418 640	517 821

Zahraniční cenné papíry pocházely v roce 2016 zejména ze Spojených států, Francie a, Rakouska. V roce 2015 pak ze Spojených států, Velké Británie a Rakouska.

5. OSTATNÍ AKTIVA

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky za prodanými cennými papíry	0	39 940
Finanční deriváty - swapy (bod 14)	404	768
Měnové obchody - spotové	0	17
Ostatní pohledávky	890	8 560
Celkem	1 294	49 285

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především pohledávkami za dividendami a prodanými podílovými listy.

6. OSTATNÍ PASIVA

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky za nakoupenými cennými papíry	0	45 317
Finanční deriváty - swapy (bod 14)	6 351	2 942
Měnové obchody - spotové	0	21
Splatná daň z příjmů	456	420
Závazky vůči podílníkům	1	0
Ostatní závazky	23	20
Celkem	6 831	48 721

Ostatní závazky zahrnují především závazek z titulu časového rozlišení odměny za správu cenných papírů.

7. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obhospodařovatelský poplatek	844	876
Odměna depozitáři	51	53
Audit fondu	54	47
Celkem	949	976

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

8. FONDOVÝ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

	Kapitálové fondy	Ostatní kap. fondy	Emisní ážio	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2014	614 231	31	194 169	62 496	-437 611	433 316
Čistý zisk nebo ztráta za účetní období	0	0	0	36 050	0	36 050
Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta	0	0	0	-62 496	62 496	0
Prodej podílových listů	133 223	6	-30 947	0	0	102 282
Odkup podílových listů	-60 887	0	14 793	0	0	-46 094
Zůstatek k 31. prosinci 2015	686 567	37	178 015	36 050	-375 115	525 554
Čistý zisk nebo ztráta za účetní období	0	0	0	-30 551	0	-30 551
Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta	0	0	0	-36 050	36 050	0
Prodej podílových listů	84 136	6	-23 154	0	0	60 988
Odkup podílových listů	-68 346	0	18 613	0	0	-49 733
Zůstatek k 31. prosinci 2016	702 357	43	173 474	-30 551	-339 065	506 258

FONDOVÝ KAPITÁL NA PODÍLOVÝ LIST

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CENNÉ PAPIRY:		
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (bod 4)	503 012	517 821
Portfolio celkem	503 012	517 821
Běžné účty u bank (bod 3)	9 732	8 145
Ostatní aktiva (bod 5)	1 294	49 284
Celková aktiva Fondu	514 038	575 251
MÍNUS:		
Ostatní pasiva (bod 6)	6 831	48 721
Výnosy a výdaje příštích období (bod 7)	949	976
Fondový kapitál	506 258	525 554
Počet vydaných podílových listů (kusy)	702 356 960	686 566 949
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	0,7208	0,7655

Čistá hodnota aktiv na podílový list dosáhla 0,7208 Kč k 31. prosinci 2016, což představuje pokles o 5,84 % v porovnání s hodnotou 0,7655 Kč k 31. prosinci 2015.

HODNOTA ČISTÉHO ZISKU NEBO ZTRÁTY NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST A NÁVRH NA ROZDĚLENÍ

Hodnota čistého zisku (nebo ztráty) na jeden podílový list se vypočítá jako poměr mezi čistým ziskem (ztrátou) za rok a počtem vydaných podílových listů ke konci roku.

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Hodnota čistého zisku (nebo ztráty) na podílový list (v Kč)	-0,0435	0,0525

Za rok 2016 vykazuje Fond ztrátu ve výši 30 551 tis. Kč, která bude dle § 214 zákona 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech navržena k úhradě z majetku Fondu. Rozdělení zisku za rok 2015 je uvedeno v přehledu o změnách fondového kapitálu.

PODÍLOVÉ LISTY

Tržní cena podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv Fondu připadající na jeden podílový list.

Podílové listy otevřených podílových fondů jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální účetní hodnotě fondu zvýšenou o prodejní poplatky. Prodejní poplatky jsou výnosem Společnosti.

V důsledku rozdílu mezi nominální hodnotou a tržní hodnotou podílového listu vzniká kladná nebo záporná hodnota emisního ážia. Při prodeji podílových listů dochází k zaokrouhlení emise počtu podílových listů na jednotku dolů. Uvedená skutečnost má za následek vznik rozdílu mezi hodnotou celkové investice do Fondu uvedené v přehledu změn fondového kapitálu a celkovým počtem prodaných podílových listů.

Počet prodaných a odkoupených podílových listů lze analyzovat následujícím způsobem:

	2016	2015
Počet podílových listů vydaných k 1. lednu	686 566 949	614 231 531
Prodané podílové listy	84 136 387	133 222 807
Odkoupené podílové listy	-68 346 376	-60 887 389
Počet podílových listů vydaných k 31. prosinci	702 356 960	686 566 949

PODÍLOVÉ LISTY VLASTNĚNÉ SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

	2016	2015
Členové dozorčí rady	0	306 558
Členové představenstva	606 710	250 783
Celkem k 31. prosinci	606 710	557 341

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

9. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2016	2015
Zahraniční dividendy	0	7 591	9 854	17 445	14 576
Celkem	0	7 591	9 854	17 445	14 576

10. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

	2016	2015
Bankovní poplatky	110	88
Transakční poplatky z obchodování	394	272
Poplatky za správu a úchovu cenných papírů	211	196
Ostatní	27	16
Celkem	743	572

11. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2016	2015
Zisky a ztráty z prodeje cenných papírů	0	-14 644	12 533	-2 111	31 876
Oceňovací rozdíly z cenných papírů	0	-12 813	-11 652	-24 465	-12 807
Obchody s deriváty a měnové spoty	0	181	-7 831	-7 650	8 270
Pobídky a korporátní akce	0	1 582	0	1 582	7 887
Kurzové rozdíly	147	-830	-77	-761	-33
Celkem	147	-26 524	-7 027	-33 404	35 193

Položka Oceňovací rozdíly z cenných papírů je tvořena tržní změnou přecenění i kurzovými rozdíly z přecenění cenných papírů.

12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2016	2015
Poplatky za obhospodařování (bod 17)	10 306	10 156
Poplatky Depozitáři (bod 17)	618	609
Poplatky za audit	97	119
Celkem	11 021	10 884

Fond hradí Společnosti poplatky za obhospodařování ve výši 2 % průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu a Depozitáři 0,12 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem.

UKAZATEL CELKOVÉ NÁKLADOVOSTI (TER)

Fond vykazuje ukazatel celkové nákladovosti (TER) za dané účetní období jako poměr celkových provozních nákladů Fondu k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu Fondu. Celkovými provozními náklady se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními instrumenty.

	2016	2015
Ukazatel celkové nákladovosti	2,21 %	2,20 %

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

A. SPLATNÁ

	2016	2015
Hospodářský výsledek před zdaněním	-27 723	38 314
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem		
Výnosy nepodléhající zdanění	-19 744	-16 217
Daňově neuznatelné náklady	106	89
Odečet daňové ztráty z minulých let	0	-22 186
Daňový základ / daňová ztráta	-47 361	0
Daň z příjmů ve výši 5 %	0	0
Samostatný základ daně (zahraniční dividendy)	17 882	14 540
Srážková daň	2 827	1 761
Náklady na splatnou daň celkem	2 827	1 761

B. ODLOŽENÁ

	2016	2015
Odložená daňová pohledávka (5% z daňových ztrát)	2 368	439
Celkem	2 368	439

Potenciální odložená daňová pohledávka nebyla v roce 2016 a 2015 vykázána v souladu s principem opatrnosti (nenadhodnocovat aktiva), neboť existuje nejistota, že Fond vytvoří v budoucnosti dostatečný daňový základ, proti němuž

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

bude možné odloženou daňovou pohledávku využít. Důvodem je volatilita na finančních trzích, které ovlivňují reálnou hodnotu aktiv společnosti.

Využitelnost daňových ztrát: 47 361 tis. Kč do roku 2021.

14. FINANČNÍ RIZIKA

Rizikový profil Fondu vycházející z poměru rizika a výnosů je vyjádřen především syntetickým ukazatelem (tzv. synthetic risk and reward indicator - SRRI). Fond byl zařazen do rizikové skupiny 5. Tento údaj označuje jak potenciální výnos investice, tak související rizikovost fondu. Čím vyšší toto číslo je, tím vyšší může být výnos, ale tím i méně předvídatelný a dojít i ke ztrátě. Ukazatel byl vypočten na základě údajů z minulosti, které nejsou vždy spolehlivým vodítkem, pokud jde o rizikový profil fondu do budoucna. Ukazatel rizika a výnosu se pravidelně přehodnocuje a může se proto zvyšovat i snižovat.

Zařazení fondu do rizikové skupiny 5 odpovídá historické proměnlivosti hodnoty podílových listů způsobené umístěním aktiv do akcií realitních firem ve vymezených teritoriích.

A. TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své činnosti a investiční strategie v souladu se svým Statutem. Tržní riziko je spojené s nepříznivým pohybem ceny nebo hodnoty majetku Fondu včetně hodnoty zajišťovacích operací a aktiv obecně (především kurzů cenných papírů, měn nebo úrokových sazeb). Tento nepříznivý vývoj může souviset s makroekonomickou situací, ekonomickou situací jednotlivých emitentů nebo i s událostmi, které vývoj na trzích ovlivňují nepřímo, jako např. politická situace. Fond podléhá kromě zákonných omezení případně omezení uvedených ve statutu, souboru interních limitů, které přímo ovlivňují velikost cizoměnové rizikové expozice, úrokové rizikové expozice, případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích dle volatility, ratingové struktury či dalších charakteristik. Jednotlivé limity jsou aplikovány vždy s ohledem na povahu Fondu.

B. FINANČNÍ DERIVÁTY

Fond může investovat do derivátů sloužících především k zajištění měnových kurzů, úrokových sazeb, kurzů cenných papírů, atd. Jedná se o následující typy rizik vztahující se k jednotlivým finančním derivátům:

- i) FX forward/swapy – nástroje, kterými se fixuje měnový kurz investice v cizí měně k měně, ve které je denominován Fond. Tímto způsobem se Fond zajistí nejen proti nepříznivému vývoji měnového kurzu (oslabování cizí měny), ale i proti posilování cizí měny, tj. Fond přijme riziko, že nebude profitovat při posilování cizí měny,
- ii) Úrokové/měnové swapy (IRS a CCS swapy) – obdobné riziko jako v případě měnových forwardů, tj. riziko opačného vývoje úroků nebo měnových kurzů, než který Fond očekával,
- iii) Futures – riziko budoucího nepříznivého vývoje ceny podkladového aktiva.

S rizikem investování do derivátových obchodů je spjata **riziko pákového efektu**, kdy i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu, tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty. Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví, neboť zajišťované položky jsou oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty účtovanými do výnosů nebo nákladů. Jmenovité hodnoty, vykázané souhrnně rovněž v podrozvaze Fondu, slouží pro objemové porovnání s nástroji vykázanými v rozvaze, ale nepředstavují expozici Fondu vůči úvěrovému riziku. Níže uvedená tabulka obsahuje přehled o jmenovitých a reálných hodnotách finančních derivátů Fondu otevřených ke konci roku.

MĚNOVÉ FORWARDY A SWAPY

31. prosince 2016				31. prosince 2015			
Jmenovitá hodnota		Kladná	Záporná	Jmenovitá hodnota		Kladná	Záporná
Pohledávky	Závazku	Reálna hodnota		Pohledávky	Závazku	Reálna hodnota	
308 334	314 280	404	6 350	349 780	351 954	768	2 942

Z pohledu zbytkové splatnosti lze obchody k 31. prosinci 2016 zařadit do kategorie 1-3 měsíce. K 31. prosinci 2015 byly všechny měnové obchody splatné rovněž do 3 měsíců.

C. MĚNOVÉ RIZIKO

Měnové riziko souvisí s pohybem kurzů měn, ve kterých jsou denominovány investice Fondu, oproti měně, ve které jsou denominovány podílové listy Fondu, tj. oproti CZK. Pokud tyto měny oproti CZK oslabují, klesá hodnota podílových listů Fondu i v případě, že jsou kurzy příslušných cenných papírů na kapitálovém trhu stabilní, a naopak. Toto riziko může být omezeno tím, že Fond se proti němu zajistí uzavřením měnových derivátů, nejčastěji FX forwardů a FX swapů. Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku. Tabulka obsahuje aktiva a pasiva Fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn. Čistá výše aktiv nebo pasiv představuje expozici Fondu vůči pohybu zahraničních měn vůči české koruně.

31. PROSINCE 2016

Devizová pozice	CZK	EUR	USD	GBP	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	7 961	185	1 411	79	96	9 732
Aktie, podílové listy a ostatní podíly	0	193 289	248 714	43 221	17 787	503 012
Ostatní aktiva	62	201	892	139	0	1 293
Aktiva celkem	8 022	193 675	251 017	43 440	17 883	514 038
Ostatní pasiva	2 707	-140	4 572	-268	-40	6 831
Výnosy a výdaje příštích období	949	0	0	0	0	949
Fondový kapitál	506 258	0	0	0	0	506 258
Pasiva celkem	509 914	-140	4 572	-268	-40	514 038
Čistá devizová pozice	-501 892	193 815	246 445	43 708	17 923	0
Podrozvahová aktiva	214 947	93 387	0	0	0	308 334
Podrozvahová pasiva	67 355	67 556	179 369	0	0	314 280
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	-354 300	219 646	67 076	43 708	17 923	-5 946

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

31. PROSINCE 2015

Devizová pozice	CZK	EUR	USD	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	7 021	250	767	107	8 145
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	193 317	223 137	101 367	517 821
Ostatní aktiva	261	13 176	22 108	13 740	49 285
Aktiva celkem	7 282	206 743	246 012	115 214	575 251
Ostatní pasiva	2 201	16 874	20 505	9 141	48 721
Výnosy a výdaje příštích období	976	0	0	0	976
Fondový kapitál	525 554	0	0	0	525 554
Pasiva celkem	528 731	16 874	20 505	9 141	575 251
Čistá devizová pozice	-521 449	189 869	225 507	106 073	0
Podrozvahová aktiva	160 536	189 244	0	0	351 954
Podrozvahová pasiva	188 680	54 073	109 200	0	349 780
Čisté měnové riziko včetně podrozvahy	-493 305	54 669	116 307	106 073	2 174

D. ÚROKOVÉ RIZIKO

Úrokové riziko je součástí tržního rizika a představuje riziko změny úrokových sazeb. Změny tržních úrokových sazeb mohou mimo jiné vyplývat ze změny hospodářské situace a na ní reagující politiky příslušné centrální banky. Pokud tržní úrokové sazby vzrostou, klesnou zpravidla kurzy pevně úročených cenných papírů a naopak. Výkyvy kurzu, způsobené změnami tržních úrokových sazeb, jsou různé v závislosti na době do splatnosti pevně úročeného cenného papíru. Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovních tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn růst i klesat v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Rozvahové položky Fondu exponované vůči úrokovému riziku jsou zejména pohledávky za bankami ve výši 9 732 tis. Kč k 31. prosinci 2016 (k 31. prosinci 2015 pak 8 145 tis. Kč). Uvedené položky měly zbytkovou splatnost kratší než 3 měsíce. Vliv úrokového rizika se může promítnout i do ocenění měnových derivátů.

E. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko spočívající v nemožnosti prodat aktivum v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést k pozastavení odkupování podílových listů. Riziko likvidity je vyšší zejména u aktiv obchodovaných na menších trzích, tzv. rozvíjejících se trzích, u společností s menší tržní kapitalizací, u nestandardních aktiv apod. Jelikož jsou cenné papíry Fondu obchodované na světových burzách, které lze realizovat v průběhu několika málo dní, je nepravděpodobné, že by Fond nebyl z důvodu absence likviditních prostředků schopen dostát svých závazků. Riziko likvidity pro Fond je nicméně omezené skutečností, že všechna aktiva jsou reálně přeměnitelná do peněžních prostředků v kratší době, než je očekávaná realizace odkupů podílníků Fondu.

Následující tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové splatnosti k rozvahovému dni. V tabulce jsou obsažena rovněž 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 ve skupině „Nespecifikováno“.

31. PROSINCE 2016

Rozvahové položky	do 3 měsíců	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	9 732	0	9 732
Akcie a podílové listy	0	503 012	503 012
Ostatní aktiva	1 293	0	1 293
Aktiva celkem	11 026	503 012	514 038
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	7 780	0	7 780
Fondový kapitál	0	506 258	506 258
Pasiva celkem	7 780	506 258	514 038
Rozdíl	3 246	-3 246	0

Podrozvahové položky	do 3 měsíců	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky z pevných termínových operací	308 334	0	308 334
Závazky z pevných termínových operací	314 280	0	314 280

31. PROSINCE 2015

Aktiva	do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	8 145	0	0	8 145
Akcie a podílové listy	0	0	517 821	517 821
Ostatní aktiva	49 285	0	0	49 285
Aktiva celkem	57 430	0	517 821	575 251
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	49 277	420	0	49 697
Fondový kapitál	0	0	525 554	525 554
Pasiva celkem	49 277	420	525 554	575 251
Rozdíl	8 153	-420	-7 733	0

F. ÚVĚROVÉ (KREDITNÍ) RIZIKO

Představuje takové riziko, že emitent (nejčastěji emitent dluhopisu) či protistrana nesplní svůj závazek vyplatit smluvený úrok nebo jistinu. I přes nejpečlivější výběr cenných papírů či protistran nelze vyloučit, že dojde ke ztrátě zapříčiněné tímto nesplněním závazků emitentů cenných papírů či protistran obchodu. ČSOB AM stanovuje pravidla a postupy pro výběr investičních instrumentů v souladu se statutem a investiční strategií takovým způsobem, aby kreditní profil investic odpovídal povaze Fondu. Za tímto účelem je definována metodika stanovení ratingů, která vychází z hodnocení kreditního rizika renomovanými ratingovými agenturami, jakými jsou Standard and Poor's, Fitch Ratings a Moody's. Výše

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

podstupovaného kreditního rizika je definována zákonem, statutem popřípadě dalšími interními limity omezujícími kreditní riziko.

G. RIZIKO VYPOŘÁDÁNÍ

Patří mezi kreditní rizika a představuje takové riziko, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Vzhledem k tomu, že obchody Fondu probíhají s výjimkou obchodů, které to předem svou povahou vylučují (např. primární úpis cenných papírů) a s výjimkou derivátových operací (měnové, úrokové a podobné deriváty) zásadně proti penězům (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.

H. OPERAČNÍ RIZIKO

Spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním či úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem.

I. RIZIKO ZRUŠENÍ FONDU

Může nastat z důvodů stanovených ZISIF, například z důvodu odnětí povolení, zrušení investiční společnosti s likvidací, rozhodnutí soudu, nebo za podmínek uvedených ve statutu Fondu. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílníkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.

J. RIZIKO ZPĚTNÝCH ODKUPŮ

Představuje riziko odprodeje velkých objemů podílových listů Fondu, což může způsobit, že Fond bude nucen prodat aktiva v čase a za cenu, za kterou by za normálních okolností tato aktiva neprodával. V takovém případě se správce Fondu snaží s ohledem na dodržení povinnosti odborné péče zpeněžit tato aktiva za cenu nejvýše dosažitelnou v daném čase.

15. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Aktiva	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Běžné účty u Depozitáře (3)	9 732	8 145
Kladná reálná hodnota měnových forwardů sjednaných s Depozitářem (bod 6)	0	87
Aktiva celkem	9 732	8 232

Závazky	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Poplatek za obhospodařování placený Společnosti	844	876
Poplatek Depozitáři	51	53
Záporná reálná hodnota měnových spotů sjednaných s Depozitářem (bod 6)	0	4
Záporná reálná hodnota měnových forwardů sjednaných s Depozitářem (bod 6)	2 563	320
Poplatky Depozitáři za správu a úschovu cenných papírů	20	18
Závazky celkem	3 478	1 271

Výnosy	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Úrokové výnosy z vkladů u Depozitáře	0	1

Náklady	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Poplatky za obhospodařování placené Společnosti (bod 12)	10 306	10 156
Poplatky placené Depozitáři za výkon jeho funkce (bod 12)	618	609
Bankovní poplatky placené Depozitáři (bod 10)	18	18
Ostatní poplatky placené Depozitáři (bod 10)	303	265
Náklady celkem	11 245	11 048

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a depozitáře. Podílové listy vlastněné, prodané a odkoupené spřízněnými stranami Společnosti jsou uvedeny v bodě 8.

Vedení Společnosti se domnívá, že všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za srovnatelných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům nebo transakcích u podobných společností a vedení Společnosti se domnívá, že tyto transakce nepředstavují vyšší míru úvěrového rizika nebo jiné nepříznivé znaky. Poplatky za obhospodařování placené Společnosti byly stanoveny v souladu se Statutem.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací a hodnoty předané k obhospodařování. Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2016

17. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události mající vliv na činnost Fondu.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

21. dubna 2017


Ing. Nicole Krajčovičová


Ing. Aleš Zíb