



**Výroční zpráva**  
za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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

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 2017**

#### **Představenstvo:**

*Předseda představenstva:*

Jürgen Verschaeve

*Členové představenstva*

Ing. Nicole Krajčovičová

#### **Dozorčí rada:**

*Předseda dozorčí rady:*

Johan Lema

*Členové dozorčí rady:*

Ing. Petr Hutla

Michal Babický

### ***Představenstvo***

**Jaroslav Mužík, MBA** – člen představenstva od 15.12.2015 (předseda od 21.12.2015) – do 31.5.2017

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 do května 2017 působil jako generální ředitel a předseda představenstva.

**Jürgen Verschaeve** - člen představenstva od 17.8.2017 (předseda od 14.9.2017) – dosud

Jürgen Verschaeve (1972) studoval na katolické univerzitě a získal magisterský titul v oboru matematiky, volitelná astrofyzika. V roce 1993 se podílel na projektu meziuniverzitní spolupráce v rámci programu Erasmus. Pan Verschaeve má dlouholeté zkušenosti v oblasti správy portfolia, kvantového výzkumu, řízení rizik a investic.

Svou profesionální kariéru začal ve společnosti Quant Research Equity v roce 1995, o rok později byl povýšen na portfolio managera. V roce 2005 přešel do společnosti Quant Research&Passive Investments. V roce 2008 nastoupil do společnosti KBC Asset Management Company Pvt. Ltd jako senior konzultant. V roce 2010 byl povýšen na vedoucího risk manažera KBC Asset Management N.V. odpovědného za integraci řízení rizik skupiny KBC Asset Management. V roce 2011 se stal členem vrcholového vedení a byl jmenován ředitelem pro řízení rizik a výkonným ředitelem společnosti KBC AM. V roce 2013 byl jmenován na pozici vedoucího investičního ředitele a výkonného ředitele společnosti KBC AM. Od 1. června 2017 se stal generálním ředitelem společnosti ČSOB Asset Management.

**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- do 30.9.2017

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 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 útvary Financí a Správy portfolií.

### ***Dozorčí rada***

**Dirk Mampaey** – člen od 10. 6. 2014 – předseda dozorčí rady od 30.11.2015 – do 30.8.2017

Je absolventem Stedelijk Hoger Instituut voor Technische Studie a Stedelijk Hoger Instituut voor Technische Studie (Belgie). Od roku 1989 působil na několika pozicích v Kreditetbank, 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.

**Johan Lema** člen od 20.9.2017 – předseda dozorčí rady od 12.10.2017 - dosud

Je absolventem Sint-Leo College v Bruggách (Latin-Mathematics) a university v Gentu (Belgie). V letech 1996 – 1999 působil v KBC AM jako projektový manažer pro oblast právní dokumentace, 1999 – 2004 zastával funkci investičního manažera privátního investování v rámci KBC Private Equity, 2004 – 2006 působil ve funkci manažera pro korporátní vývoj v rámci KBC Group Corporate Development, v letech 2006 -2007 zastával funkci hlavního manažera korporátního vývoje pro KBC Group Strategy and Corporate Development (dále „Společnost“) a od roku 2008 působil v této Společnosti ve funkci generálního manažera. Od roku 2011 vykonává funkci výkonného ředitele společnosti KBC AM Group. V roce 2012 se stal členem řídicího výboru Business Unit Belgie, který je zodpovědný za podporu maloobchodu, soukromého bankovníctví a obchodní klientelu. Od 1. září 2017 se vrátil jako generální ředitel skupiny KBC Asset Management Group.

**Ing. Marek Ditz** – člen od 10.6.2014 – 23.3.2017

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.

**Michal Babický** – člen od 15.9.2016 - dosud

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.

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

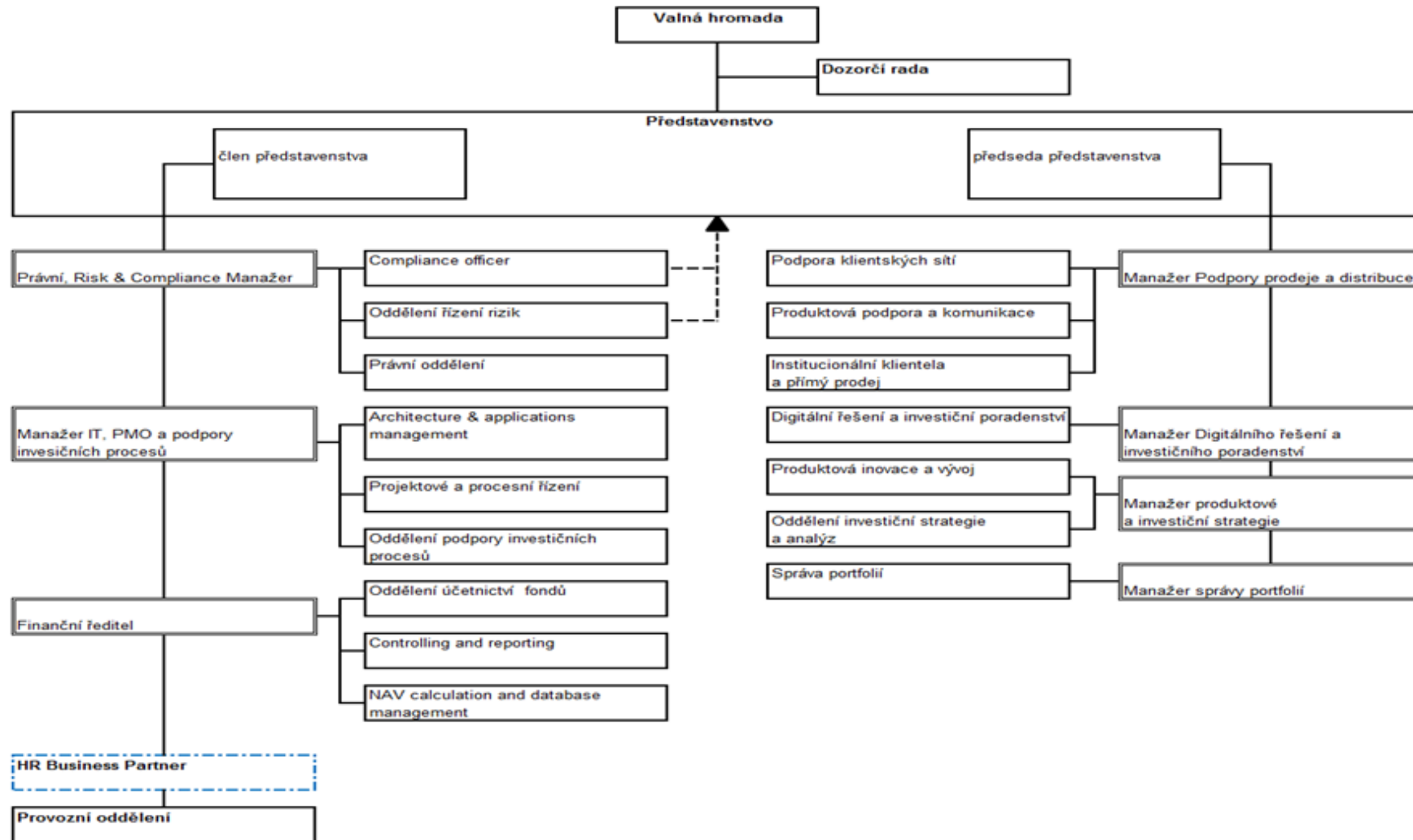
**Ing. Petr Hutla** – člen od 23.3.2017 – dosud

Absolvoval ČVUT v Praze (Fakulta Elektrotechnická).

Petr Hutla pracoval v letech 1983 až 1993 v Tesle Pardubice, od roku 1991 jako ekonomický náměstek Tesla Pardubice – RSD. V ČSOB pracuje od roku 1993, postupně jako ředitel pobočky Pardubice, hlavní pobočky Hradec Králové a hlavní pobočky Praha 1. Od roku 2000 do roku 2005 působil Petr Hutla jako vrchní ředitel útvaru Korporátní a institucionální klientela. V letech 2005 až 2006 působil na pozici vrchního ředitele pro Personální a strategické řízení, od roku 2006 do 15. listopadu 2009 na pozici vrchního ředitele útvaru Lidské zdroje a transformace. Od 27. února 2008 je Petr Hutla členem představenstva ČSOB. Od 16. listopadu 2009 do 31. prosince 2012 působil na pozici vrchního ředitele odpovědného za oblast Distribuce. Od 14. ledna 2009 do 31. prosince 2011 byl rovněž vedoucím organizační složky KBC Global Services Czech Branch. Od 1. ledna 2013 do 30. června 2014 byl Petr Hutla vrchním ředitelem odpovědným za oblast Specializované bankovníctví a pojištění. Od 1. července 2014 do 9. března 2015 byl odpovědný za oblast Integrované služby pro retailovou klientelu a od 1. října 2014 do 9. března 2015 také za oblast Změnová zóna; od 10. března 2015 do 31. ledna byl Petr Hutla odpovědný za oblast Retail (po spojení obou oblastí řízení) a od 1. února 2018 zastává pozici vrchního ředitele odpovědného za oblast Úvěry, Právní a CSR. Členství v orgánech jiných společností: Předseda dozorčí rady společnosti ČSOB Pojišťovna (ČR), České transplantační nadace (Karla Pavlíka) a Nadačního fondu Moderní léčba arytmií (ČR).

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Vnitřní struktura společnosti



**ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, obhospodařovala k 31.12.2017 celkem 28 otevřených podílových fondů.**

- ČSOB Akciový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001170)
- ČSOB Dluhopisový, 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 konzervativní, 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 Institucionální úrokový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008475167)
- ČSOB Institucionální dluhopisový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008475092)
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Privátny, otevřený podílový fond\*

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Vyvážený, otevřený podílový fond\*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Rastový, otevřený podílový fond\*
- 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)
- Nemovitostní podfond, Fond udržitelnosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
- 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)
- ČSOB Private Banking Wealth Office I, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- ČSOB Institucionální Portfolio Plus, 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](http://www.csobinvesticie.sk)



**Fondový kapitál obhospodařovaných fondů k 31.12.2017**

<b>Zkrácený název fondu</b>	<b>Fondový kapitál v CZK</b>
ČSOB Akciový	1 812 259 411
ČSOB Dluhopisový, kap.třída	321 174 392
ČSOB Dluhopisový, div.třída	118 323 178
ČSOB bohatství	9 227 483 159
ČSOB konzervativní	221 472 386
ČSOB Akciový realitní	470 031 216
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, kap.třída	291 353 745
ČSOB Akciový – Střední a Východní Evropa, fond.třída	296 916 115
ČSOB Vyvážený dividendový	1 502 907 122
ČSOB Private Banking Largo	1 415 558 092
ČSOB Private Banking Moderato	4 312 008 132
ČSOB Private Banking Presto	847 966 548
ČSOB Private Banking Moderato EUR	134 140 350
ČSOB Institucionální úrokový	917 528 649
ČSOB Institucionální dluhopisový	391 425 557

<b>Zkrácený název fondu</b>	<b>Fondový kapitál v EUR</b>
ČSOB Privátny	34 310 589
ČSOB Vyvážený	18 195 258
ČSOB Rastový	19 789 580
ČSOB Dluhopisový	3 246 966
ČSOB Svetový akciový	5 985 095

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Údaje o průměrném přepočteném počtu zaměstnanců Společnosti: 73

Údaje o průměrném přepočteném počtu vedoucích pracovníků Společnosti: 2

**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.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

### **Obhospodařováním majetku byli pověřeni:**

Ing. Patrick Vyroubal, CFA

nar.: 10.10.1978

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze, fakulta mezinárodních vztahů

praxe: 15 let ve finančním sektoru

Ing. Pavel Kopeček, CFA

nar.: 21.8.1981

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

praxe: 13 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 140 00;

Komerční banka, a.s. IČ: 45317054, sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07;

Patria Finance, a.s. IČ: 26455064, sídlo: Praha 1, Jungmannova 745/24, PSČ 110 00;

### **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 N.V./Prague, Komerční banka, a.s., PPF banka a.s.

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu; rizikový profil podílového fondu je vyjádřen především syntetickým ukazatelem – SRRI (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.**

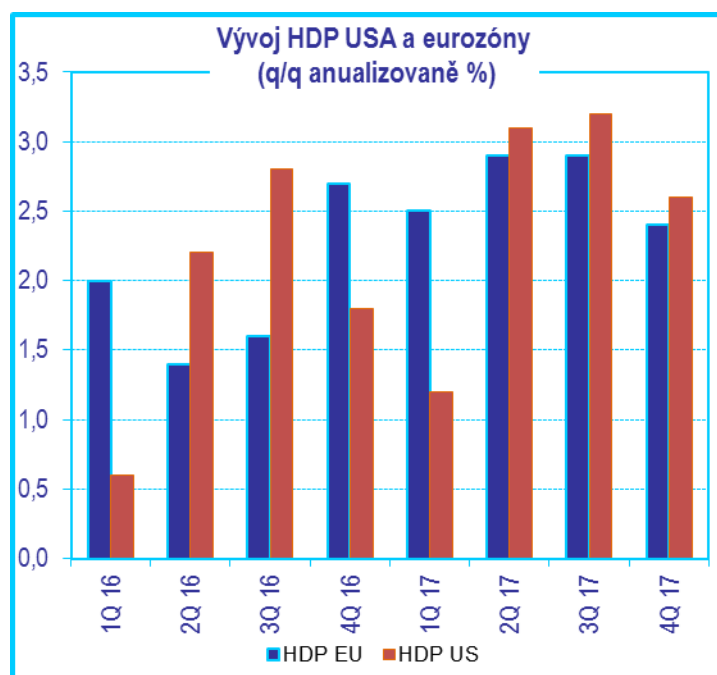
Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2017.

## ***Ekonomický vývoj v ČR a vývoj na finančních trzích v roce 2017***

### **Globální ekonomická situace**

Americký HDP ve 4Q 17 zpomalil na 2,9 % (mezičtvrtletně, přepočteno na roční bázi), po 1,2 % v 1Q, 3,1 % ve 2Q a 3,2 % ve 3Q. Nejsilnější růst spotřebitelských výdajů za poslední tři roky vyústil ve výrazný nárůst dovozu. Za celý rok 2017 rostla americká ekonomika o 2,3 % - zrychlila tak z 1,5 % za rok 2016, čemuž pomohla zejména silná domácí poptávka. Míra nezaměstnanosti poklesla na sedmnáctileté minimum (4,1 %). V ekonomice vznikalo v průměru více než 170 tisíc pracovních míst měsíčně. Jde o velmi příznivý vývoj vzhledem k tomu, že některé údaje byly negativně ovlivněny kvůli nebývale silné hurikánové sezóně.

HDP eurozóny ve 4Q 17 udržel slušné tempo 2,4 % (mezičtvrtletně, přepočteno na roční bázi), po 2,5 % v 1Q, 2,9 %, ve 2Q a 2,9 % ve 3Q. Za celý rok 2017 však eurozóna dosáhla rychlejšího růstu než USA – s 2,5 % ročně šlo o nejlepší roční výsledek za poslední dekádu (v roce 2007 vzrostla o 3 %). Nadprůměrně rostly soukromé investice, příznivě se ale vyvíjela i spotřeba.



Pozn. Ekonomika USA představuje necelou čtvrtinu světového hospodářství.

Růst čínské ekonomiky dosáhl za rok 2017 tempa 6,9 % meziročně, čímž předstihl jak vládní cíl nastavený na 6,5 %, tak odhady trhu. Jde o zlepšení oproti roku 2016, kdy ekonomika Číny rostla o 6,7 %, tedy nejpomalejším tempem za 26 let. V dalších letech však lze očekávat zpomalení čínské ekonomické aktivity vzhledem k vládní politice, která si v následující pětiletce klade za cíl udržet v zemi finanční stabilitu.

V souladu s MMF předpovídáme růst světové ekonomiky o 3,7 % pro rok 2018. Ekonomickou aktivitu by měly táhnout především vyspělé trhy, ale i Čína.

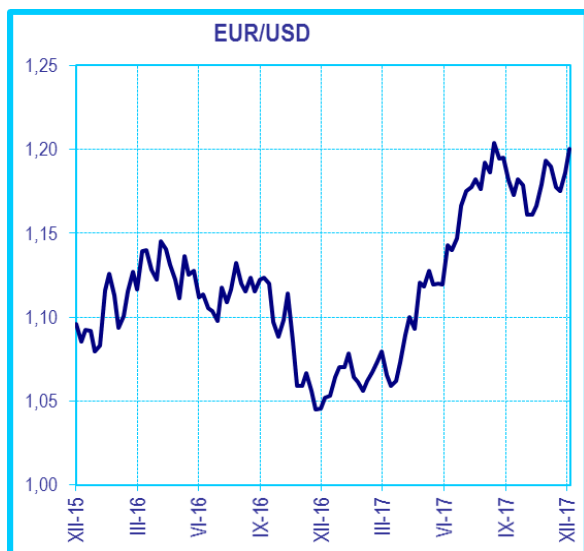
Měnová politika zůstává po celém světě nadále relativně uvolněná (podporující růst hospodářství). Fed však po dlouhé době splnil přesně to, co indikoval (a trh v to nevěřil), a sice trojí zvýšení sazeb v jednom

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

roce. USA jsou také zatím jedinou velkou vyspělou zemí, kde centrální banka sazby pravidelně zvyšuje a činí tak navzdory tomu, že ukazatele jádrové inflace stále nedosahují cílovaných hodnot. Celková spotřebitelská inflace se na začátku roku 2017 výrazně zvedla, potom ale zvolnila tempo a po většinu 2. pololetí kolísala kolem 2 %.

Evropská centrální banka (ECB) rozhodla o prodloužení programu kvantitativního uvolňování do září 2018 ve sníženém objemu. Nákup dluhových instrumentů od ledna 2018 pokračuje tempem 30 miliard eur měsíčně. Program by měl pomoci dosáhnout cílené 2% inflace a současně podpořit hospodářský růst. Úrokové sazby zůstávají beze změny a o jejich případném navýšení se zatím nediskutuje.

Vývoj na hlavním měnovém páru EUR/USD odrazil očekávání trhů ohledně směřování měnových politik hlavních vyspělých regionů (USA a EU). Výhled růstu amerických sazeb se snižoval s přicházejícími slabšími makrodaty, zatímco v eurozóně se stále hlasitěji ozývaly „jestřábí“ hlasy (zejména z Německa) volající po omezení extrémně uvolněné měnové politiky. Na kurzu amerického dolaru se také podepsala nejistota spojená s politikou Donalda Trumpa. Za poslední rok společná evropská měna posílila proti dolaru o 14,2 %.

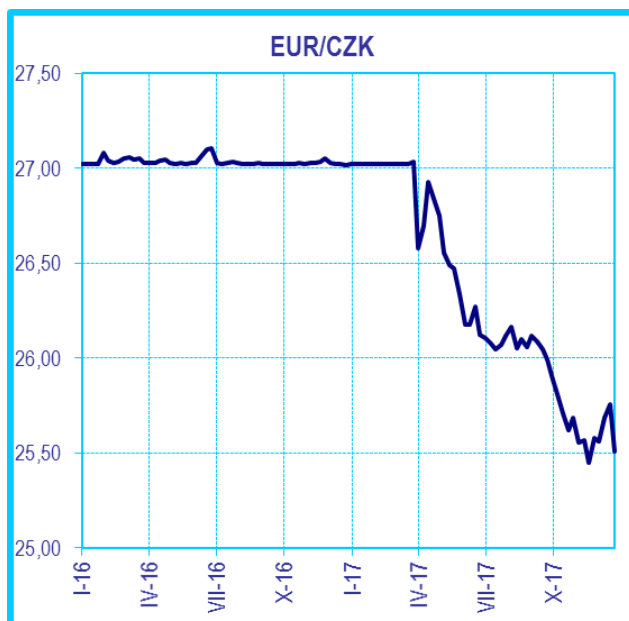


### Ekonomická situace v České republice

Hrubý domácí produkt vzrostl v roce 2017 o 4,5 % oproti roku 2016. Hlavním faktorem celoročního růstu byla zahraniční poptávka. Stabilní růst se projevil na míře nezaměstnanosti, která klesla na 3,8 %. ČR tak měla podle posledních dat Eurostatu nejnižší míru nezaměstnanosti v celé EU. Příznivá ekonomická situace podporovala růst spotřeby. Maloobchodní tržby očištěné o kalendářní vlivy se v prosinci zvýšily o 2,2 %.

Česká národní banka (ČNB) 6. dubna 2017 po více než 3 letech opustila intervenční režim, který spočíval v udržování slabší koruny. Ta do konce roku posílila k hodnotě 25,54 koruny za euro. Za rok 2017 zaznamenala česká měna největší posílení z relevantních světových měn – vůči euru zhodnotila o 5,9 % a vůči dolaru dokonce o 20,7 %. Protože se inflace v ČR již pohybuje stabilně nad 2% cílem centrální banky, ČNB v obavách z možného přehřátí trhu do konce roku dvakrát zvýšila úrokovou sazbu.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA



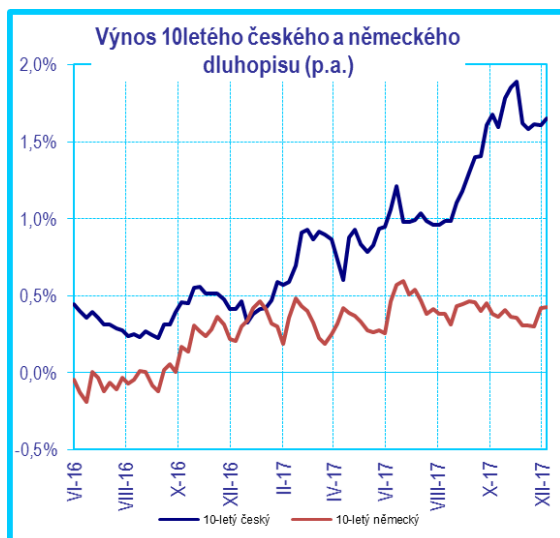
### Dluhopisové trhy

Vývoj na trzích dluhopisů byl poměrně volatilní. Výnosy 10letých amerických státních dluhopisů postupně klesaly z úrovně kolem 2,45 % (ceny dluhopisů rostly) se snižující se důvěrou v Trumpovu schopnost prosadit klíčové prorůstové reformy. Z ekonomiky začala přicházet slabší data, zejména o inflaci. Koncem roku se ale situace změnila. Byla schválena masivní daňová reforma, která by mohla nastartovat rychlejší růst HDP a potažmo inflace, tudíž nelze vyloučit, že centrální banka v utahování měnové politiky v roce 2018 ještě přitvrdí. Celoroční pokles výnosů dluhopisů byl nakonec mírný (-4 b.b.).

V Evropě ovlivňovaly trh dluhopisů zejména zprávy z ECB a vnímání politického rizika. Prezident ECB Mario Draghi si začal postupně připravovat půdu pro omezení stimulačních programů, což způsobilo růst dluhopisových výnosů (pokles cen) napříč tržním spektrem. 10letý německý bond nesl ke konci roku 0,43 %, jeho výnos tak stoupl za poslední rok o 22 b.b. Z politických událostí v Evropě byly nejdůležitější francouzské a německé volby. Ty nakonec nedopadly výrazným úspěchem antisystémových stran, jak se část trhu obávala. Pokles rizikové averze se promítl do snížení rizikových přírůzků periferních dluhopisů.

Trh s českými dluhopisy byl v 1Q 17 značně ovlivněn očekáváním ukončení měnového závazku ČNB. Na 2leté splatnosti se české dluhopisy chvílemi obchodovaly dokonce s nižším výnosem než dluhopisy Švýcarska, které jsou nejnižší úročenými dluhopisy na světě. Anomálie ale skončily spolu s intervencemi, po jejichž ukončení výnosy razantně stouply. Tento vývoj navíc umocnilo dvojnásobné zvýšení základní sazby ČNB. Na 10leté splatnosti se výnosy zvedly o 1,29 p.b. na 1,74 %.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

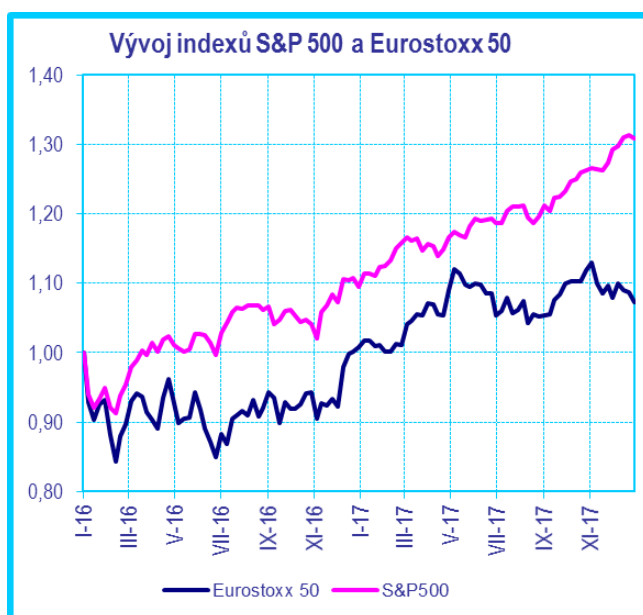


### Akciové trhy

Ceny amerických akcí v roce 2017 vzrostly na nová historická maxima, pomáhaly jim zejména slušné výsledky firem, které za rok 2017 oznámily v průměru 11% růst zisků. Indexy S&P 500 a Dow Jones vykázaly 9 měsíců růstu v řadě, což je nejdelší „vítězná série“ od roku 1959. S&P 500 si od začátku roku připsal 19,4 %. Pro českého investora, který se nezajistil proti měnovému riziku, však byly tyto výsledky zhoršeny 17,1% oslabením amerického dolaru proti koruně.

Ze sektorového hlediska patřily mezi poražené těžaři ropy a plynu se zhruba 4% propadem cen akcií. Naopak absolutním vítězem s téměř 37% cenovým růstem byly informační technologie. O více než 20 % zdražily také akcie ze sektoru základních materiálů, zboží dlouhodobé spotřeby, financí a zdravotní péče.

Pro srovnání celosvětový index vyspělých trhů MSCI World All Countries stoupl ve sledovaném období o 21,6 % (24,7 % včetně dividend), vyjádřeno taktéž v dolarech.



## VÝROČNÍ ZPRÁVA

Pro evropské akcie bylo zejména první pololetí velmi úspěšné, pomáhal jim dobrý vývoj ziskovosti firem, pokračující uvolněná měnová politika ECB a slabé euro. Investoři díky příznivým výsledkům nizozemských a poté francouzských voleb významně přehodnotili politická rizika regionu. Po letním posílení eura ale začaly evropské akcie za svými americkými protějšky zaostávat. Za celý rok si panevropský Eurostoxx 50 nakonec připsal pouze 6,5 % (10,0 % včetně dividend). Silně zastoupený bankovní sektor vykázal mírně nadprůměrnou roční výkonnost 8,1 %. Evropské banky nadále čelí tlaku na ziskové marže v důsledku přetrvávajících nízkých úroků a zvýšených nákladů pramenících z přísnější regulace, nicméně pozitivně se na jejich hospodaření promítl zdravý růst úvěrů, který s sebou přinesla prosperující ekonomika. Ze západoevropských trhů patřilo mezi nejlepší Německo (index DAX vč. dividend zhodnotil o 12,5 %), kde ukazatele investorské a podnikatelské nálady dosahovaly rekordních hodnot a ekonomika prosperovala. Výrazný růst zaznamenaly ale také periferní trhy - nadprůměrnou výkonnost vykázaly italské akcie sdružené v indexu FTSE MIB (+13,6 %). Relativně slabší výkon v přepočtu naopak zaznamenal britský index FTSE 100, který sice vzrostl o 7,6 %, značnou část těchto zisků ale odmazala slabší libra vůči euru (-4 %). Proces brexitu nadále provází nejistota, a to zejména v otázce, jakého druhu dohody nakonec Británie s EU dosáhne.

Středoevropské akcie mají za sebou výjimečně úspěšný rok. Více než 20% růst si v lokálních měnách připsaly polský WIG 20 (26,4 %) i maďarský BUX (23 % vč. dividend).

Pražská burza za rok 2017 vzrostla o 17 % (22,5 % vč. dividend). Mezi nejúspěšnějšími tituly byly s více než 100% zhodnocením Unipetrol, kterému pomohly rekordní zisky, a Fortuna, u níž se postupně zvyšovala nabídka na odkoupení zbývajících akcií ze strany většinového akcionáře, skupiny Penta, a rovněž se projevil růst ziskovosti po mezinárodní expanzi. Zhruba 50% růstem ceny akcií se mohla pochlubit také CETV.

V širším regionu se nedařilo ruským akciím, když ruský index v lokální měně MOEX (dříve MICEX) klesl o 5,5 %. Ztráty ale mohl měnově nezajištěným investorům nahradit silnější rubl, který od začátku roku posílil vůči dolaru o 6,7 %. V lokální měně výrazně zdražily turecké akcie (index BIST 100 +47,6 %), v tomto případě ale měnový pohyb uškodil, když turecká lira ve sledovaném období znehodnotila vůči euru o 18,7 %.

Úspěšný byl rok 2017 v Asii, kde akciové trhy nedokázaly rozhodit ani zostřené vztahy mezi USA a Severní Koreou. V Japonsku pomáhal akciím pokračující program „Abenomiky“, který spočívá v uvolněné měnové politice. Relativně slabší jen vyhovoval exportně zaměřeným společnostem, kterým díky tomu rostly zisky. Japonský Nikkei vzrostl za rok o 19,1 %.

Nakonec jen pozvolné zpomalení růstu čínské ekonomiky vedlo ke snížení obav z jejího „tvrdého přistání“. Riziky pro bankovní sektor a finanční stabilitu Číny ale zůstávají enormní nárůst úvěrů a stínové bankovníctví. Hongkongský akciový index Hang Seng přidal za rok 36 %, s více než 100% zhodnocením přispěla k jeho růstu čínská internetová společnost Tencent, jejíž tržní kapitalizace překročila 500 miliard USD a v jednu chvíli dokonce překonala tržní hodnotu Facebooku. Z dalších čínských technologických firem bodovala Alibaba, jejíž akcie za rok zdražily na NYSE téměř na dvojnásobek.

Slušnou výkonnost zaznamenaly také další trhy ze skupiny zemí BRIC. Brazílské akcie zdražily o 26,9 % a indické o 27,9 %, přičemž indická rupie navíc za rok posílila o 6,5 %.



## VÝROČNÍ ZPRÁVA

### 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 2016 došlo ve struktuře aktiv ke snížení podílu akcií na 82,38 % z 97,86 %. Podíl zůstatků na běžných účtech se zvýšil na 16,24 % z 1,89 % a podíl ostatních aktiv se zvýšil na 1,38 % z 0,25 %. Změny ve struktuře aktiv fondu byly ovlivněny mj. využitím alternativních způsobů zajištění měnového rizika, které sloužily ke snížení nákladů s tímto zajištěním souvisejících.

Podíl akcií denominovaných v USD se snížil na 39,66 % z 48,38 %, podíl akcií denominovaných v EUR se snížil na 31,57 % z 37,60 %, podíl akcií denominovaných v GBP se snížil na 7,24 % z 8,41 %, podíl akcií denominovaných v CHF se snížil na 1,21 % z 1,29 % a podíl akcií denominovaných v SEK se zvýšil na 2,70 % z 2,17 %.

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.

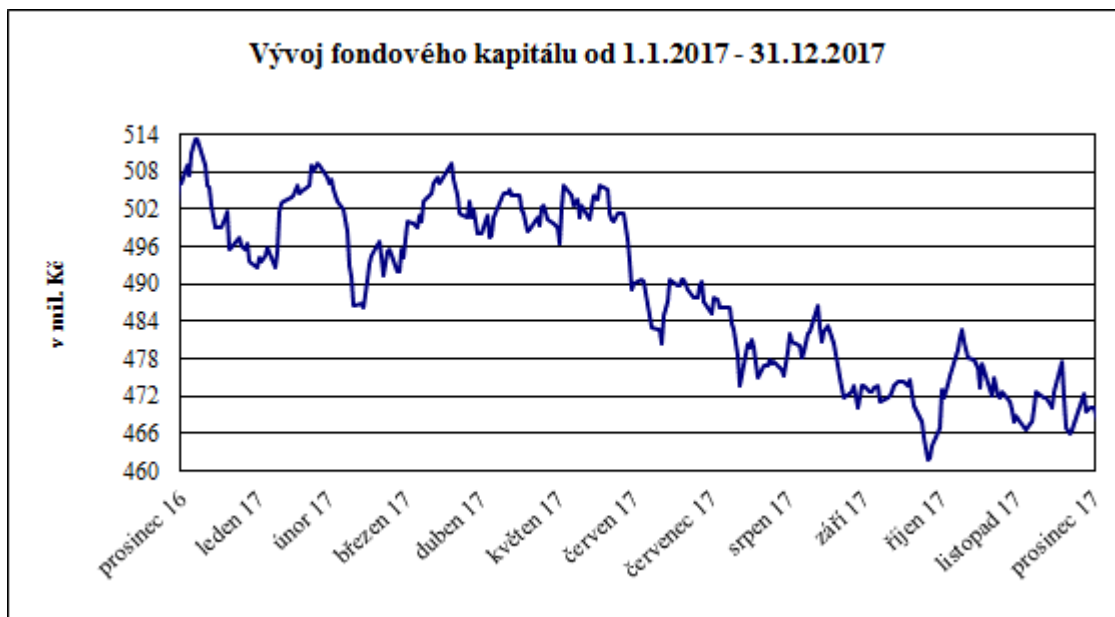
Hodnota podílového listu se v roce 2017 zvýšila na 0,7824 Kč z 0,7208 Kč. Kurz podílového listu vzrostl o 8,55 %.

Během roku 2017 se fondový kapitál snížil na 470 mil. Kč z 506 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)
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
2017	0,7824	470 031 216	39 984 429

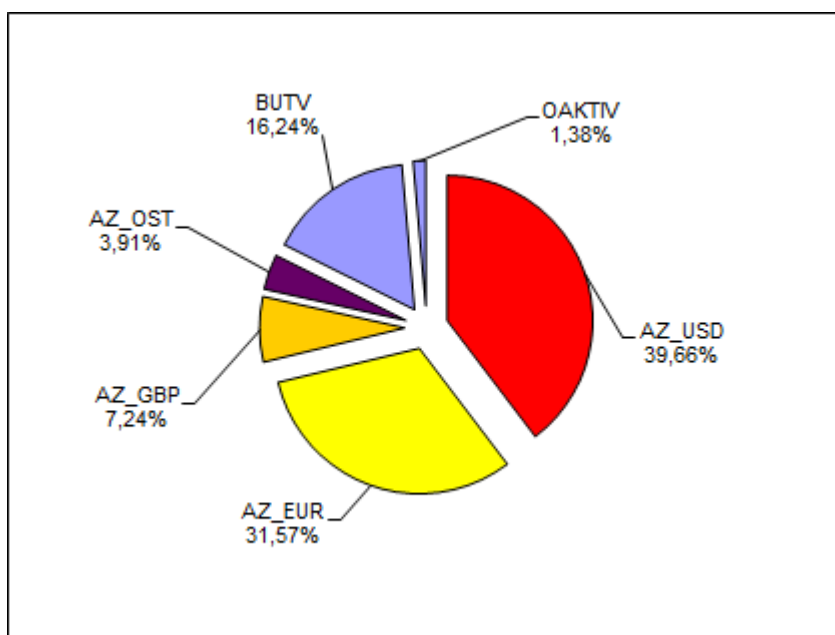
**Počet vydaných a odkoupených podílových listů**

		Vydané PL		Odkoupené PL		objem emise
		ks	Kč	ks	Kč	
leden	2017	5 603 267	3 998 933	6 810 286	4 883 551	701 149 941
únor	2017	4 092 087	2 969 472	16 109 599	11 637 248	689 132 429
březen	2017	3 798 415	2 741 439	11 769 709	8 485 491	681 161 135
duben	2017	2 329 950	1 738 052	9 936 309	7 378 862	673 554 776
květen	2017	2 714 535	2 039 093	15 602 879	11 712 489	660 666 432
červen	2017	3 153 306	2 404 941	10 399 831	7 930 799	653 419 907
červenec	2017	1 918 798	1 434 237	6 855 655	5 133 394	648 483 050
srpen	2017	2 252 265	1 688 801	16 366 636	12 270 997	634 368 679
září	2017	2 003 359	1 521 452	7 733 422	5 863 149	628 638 616
říjen	2017	2 526 495	1 913 019	13 849 254	10 462 889	617 315 857
listopad	2017	2 031 407	1 579 553	13 662 824	10 634 802	605 684 440
prosinec	2017	1 796 317	1 402 741	6 723 739	5 254 549	600 757 018
<b>Celkem</b>		<b>34 220 201</b>	<b>25 431 734</b>	<b>135 820 143</b>	<b>101 648 221</b>	

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**Skladba majetku k 31.12.2017**

	<b>Kod</b>	<b>Hodnota v tis. Kč</b>	<b>%podíl na celkových aktivech</b>
akcie zahraniční denominované v USD	AZ_USD	226 969	39,66%
akcie zahraniční denominované v EUR	AZ_EUR	180 682	31,57%
akcie zahraniční denominované v GBP	AZ_GBP	41 432	7,24%
akcie zahraniční denominované v ostatních měnách	AZ_OST	22 379	3,91%
běžné účty a termínované vklady	BUTV	92 945	16,24%
ostatní aktiva	OAKTIV	7 910	1,38%



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

<b>Název cenného papíru</b>	<b>ISIN cenného papíru</b>	<b>Země emitenta</b>	<b>Celková cena pořízení (tis.Kč)</b>	<b>Celková reálná hodnota (tis.Kč)</b>	<b>Počet CP</b>
UNIBAIL-RODAMCO SE	FR0000124711	FR	26 208	27 890	5 200
KLEPIERRE	FR0000121964	FR	10 067	9 364	10 000
IMMOFINZ AG	AT0000809058	AT	28 696	19 466	355 000
FONCIERE DES REGIONS	FR0000064578	FR	7 017	7 480	3 100
SIMON PROPERTY GROUP INC	US8288061091	US	18 496	23 767	6 500
ICADE SA	FR0000035081	FR	6 432	7 324	3 500
Public Storage	US74460D1090	US	6 601	7 565	1 700
DEUTSCHE WOHNEN SE-BR	DE000A0HN5C6	DE	11 777	18 158	19 500
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	AT0000641352	AT	13 131	21 749	33 000
EQUITY RESIDENTIAL	US29476L1070	US	9 869	10 590	7 800
WEYERHAEUSER CO	US9621661043	US	7 765	8 258	11 000

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

Název cenného papíru	ISIN cenného papíru	Země emitenta	Celková cena pořízení (tis.Kč)	Celková reálná hodnota (tis.Kč)	Počet CP
SEGRO PLC	GB00B5ZN1N88	GB	9 825	11 659	69 000
PROLOGIS INC	US74340W1036	US	7 528	12 361	9 000
KIMCO REALTY CORP	US49446R1095	US	8 164	6 956	18 000
HAMMERSON PLC	GB0004065016	GB	6 926	7 558	48 000
VENTAS REIT INC	US92276F1003	US	6 915	7 027	5 500
AVALONBAY COMMUNITIES INC	US0534841012	US	9 062	10 636	2 800
BOSTON PROPERTIES INC	US1011211018	US	7 234	9 136	3 300
BRITISH LAND CO PLC	GB0001367019	GB	10 500	10 749	54 000
SWISS PRIME SITE - REG	CH0008038389	CH	6 540	5 892	3 000
American Tower Corp	US03027X1000	US	12 293	27 338	9 000
LEG IMMOBILIEN AG	DE000LEG1110	DE	8 062	9 735	4 000
BUWOG - Bauen und Wohnen GmbH	AT00BUWOG001	AT	5 141	6 241	8 500
CROWN CASTLE REIT COMMON STOCK	US22822V1017	US	11 230	15 599	6 600
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	20 383	26 956	25 500
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ES0105025003	ES	10 756	10 390	36 000
EQUINIX INC	US29444U7000	US	14 258	17 369	1 800
WELLTOWER INC	US95040Q1040	US	11 851	10 862	8 000
EXTRA SPACE STORAGE INC	US30225T1025	US	7 783	6 517	3 500
DIGITAL REALTY TRUST	US2538681030	US	10 997	10 913	4 500
FASTIGHETS AB BALDER	SE0000455057	SE	6 731	6 829	12 000
GENERAL GROWTH PROPERTIES INC.	US36174X1019	US	9 222	7 470	15 000
LAND SECURITIES GROUP PLC	GB00BYW0PQ60	GB	6 236	6 674	23 000

**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 2018 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Fondu v roce 2018 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 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 11. dubna 2018

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2017

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

**ROZVAHA**  
K 31. PROSINCI 2017

Aktiva	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky za bankami	3	92 945	9 732
v tom: a) splatné na požádání		1 966	9 732
b) ostatní pohledávky za bankami		90 979	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	4	471 462	503 012
Ostatní aktiva	5	7 910	1 294
<b>Aktiva celkem</b>		<b>572 317</b>	<b>514 038</b>

Pasiva	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky vůči bankám	6	100 259	0
v tom: a) splatné na požádání		11 611	0
b) ostatní závazky		88 648	0
Ostatní pasiva	7	1 142	6 831
Výnosy a výdaje příštích období	8	885	949
Emisní ážio		198 857	173 474
Kapitálové fondy	9	600 806	702 400
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-369 616	-339 065
Zisk nebo ztráta za účetní období		39 984	-30 551
<b>Pasiva celkem</b>		<b>572 317</b>	<b>514 038</b>

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**  
K 31. PROSINCI 2017

Podrozvahová aktiva	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z pevných termínových operací	18	378 952	308 334
v tom: a) Měnové nástroje (FWD, IRS)		378 952	308 334
Hodnoty předané k obhospodařování		470 031	506 258
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>848 983</b>	<b>814 591</b>



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

Podrozvahová pasiva	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky z pevných termínových operací	18	376 859	314 280
v tom: a) Měnové nástroje (FWD, IRS)	17	376 859	314 280
Přijaté zástavy a zajištění		90 985	0
Podrozvahová pasiva celkem		467 844	314 280

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

	Bod	2017	2016
Výnosy z úroků a podobné výnosy	10	124	0
Náklady na úroky a podobné náklady	11	105	1
Výnosy z akcií a podílů	12	15 930	17 445
Náklady na poplatky a provize	13	590	743
Zisk nebo ztráta z finančních operací	14	37 579	-33 404
Správní náklady	15	10 411	11 021
Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním		42 527	-27 723
Daň z příjmů	16	2 543	2 827
Zisk <b>nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		39 984	-30 551

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

# 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 2017 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 2017 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 2017 jako nekonsolidovaná. Během roku 2017 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 PAPÍRY 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. 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.

Finanční deriváty zahrnují termínované forwardové nebo swapové kontrakty. Hodnota pohledávky a závazku příslušného kontraktu je nejprve zachycena v podrozvaze v nominálních hodnotách. V okamžiku uzavření obchodu je jeho reálná hodnota blízká nule, následně je přeceňován na reálnou hodnotu prostřednictvím bilančních účtů s podvojným zápisem do výnosů nebo nákladů

Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se vykazují v položce *Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací* ve výkazu zisků a ztrát. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen nebo z modelů diskontovaných peněžních toků.

Měnové deriváty jsou sjednávány s protistranami na mimoburzovním trhu. Měnové deriváty jsou vykazovány v položce *Ostatní aktiva*, mají-li kladnou reálnou hodnotu, nebo v položce *Ostatní pasiva*, je-li jejich reálná hodnota pro Fond záporná.

### NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

### 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).

### 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.

### ÚVĚRY A ZAJIŠTĚNÍ

Poskytnuté nebo přijaté úvěry rámci repo operací a přijaté úvěry od ČSOB jsou vykazovány v nominální hodnotě včetně naběhlého příslušenství. Úvěry v cizí měně jsou přeceněny kurzem ČNB k rozvahovému dni. Jedná se o nederivátové obchody.

Výše a druh požadovaného zajištění závisí na posouzení úvěrového rizika protistrany. Byla zavedena pravidla stanovující přijatelnost jednotlivých typů zajištění a hodnotící parametry.

Hlavní typy přijatých zajištění:

- u půjček cenných papírů a reverzních repo obchodů: hotovost či cenné papíry,
- u OTC obchodů – měnové forwardy a měnové swapy: kolateralizace dle nařízení EMIR

Fond průběžně monitoruje tržní hodnotu všech zajištění:

- haircut u přijatého kolaterálu v rámci repo obchodů,
- monitoruje tržní hodnotu peněžního zajištění získaného/poskytnutého na základě vývoje reálných hodnot měnových derivátů

V případě nutnosti Fond požaduje dodatečné zajištění v souladu s příslušnou smlouvou. Výše zajištění vykazovaného k jednotlivým pohledávkám nepřevyšuje jejich účetní hodnotu. Při uzavírání derivátových transakcí Fond také využívá vzorové smlouvy o kompenzaci a ISDA-CSA dodatky pro kolateralizaci s cílem zajistit riziko nesplnění závazku protistrany.

### REPO A REVERZNÍ REPO OBCHODY

Cenné papíry prodané na základě smluv o zpětné koupi k předem určenému datu (repo obchody) zůstávají vykazány v portfoliu Fondu. Odpovídající přijaté zdroje jsou v souladu s ekonomickou podstatou vykazovány jako přijaté úvěry v položce *Závazky vůči bankám*. Rozdíl mezi prodejní a zpětnou kupní cenou se účtuje jako úrokový náklad a časově se rozlišuje po dobu životnosti smlouvy.

Naopak cenné papíry koupené na základě smluv o zpětném prodeji k předem určenému datu (reverzní repo obchody) nejsou vykazovány v portfoliu Fondu, ale jsou evidovány a oceňovány na podrozvahových účtech. Poskytnuté plnění je vykazováno v položce *Pohledávky za bankami*. Rozdíl mezi nákupní a zpětnou prodejní cenou se účtuje jako úrokový výnos a časově se rozlišuje po dobu životnosti smlouvy.

Pro účely vykazání objemu aktiv v jednotlivých druzích SFT<sup>1</sup> se zapůjčitelnými aktivy rozumí objem cenných papírů v portfoliu fondu evidovaný prostřednictvím účtových skupin 381 a 382.

### 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.

<sup>1</sup> Zkratka „SFT“ (securities financing transaction) označuje transakce s financováním cenných papírů, tj. „repo obchody, půjčky či výpůjčky cenných papírů nebo komodit, transakce s delší dobou vypořádání a maržové obchody“ ve smyslu nařízení (EU) č. 575/2013. Podstatou těchto transakcí je využívání aktiva protistrany k získání financování.

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

### 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 společnostem ovládajícími Společnost,
- společnosti, v nichž členové orgánů Společnosti, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Společnosti 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 19.

### 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 9. 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 2016 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*.

### 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 2017	31. prosince 2016
Běžné účty u bank (bod 19)	1 966	9 732
Poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů	90 979	0
<b>Celkem</b>	<b>92 945</b>	<b>9 732</b>

## 4. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Druh cenného papíru	Cena pořízení 31. prosince 2017	Tržní cena 31. prosince 2017	Cena pořízení 31. prosince 2016	Tržní cena 31. prosince 2016
<b>Akcie</b>				
zahraniční	416 690	471 462	430 837	503 012
<b>Celkem</b>	<b>416 690</b>	<b>471 462</b>	<b>430 837</b>	<b>503 012</b>



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

Zahraniční cenné papíry pocházely v roce 2017 zejména ze Spojených států, Francie a Německa. Rakouska. V roce 2016 pak ze Spojených států, Francie a Rakouska.

## 5. OSTATNÍ AKTIVA

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Finanční deriváty (bod 18)	2 505	404
Ostatní pohledávky	5 405	890
<b>Celkem</b>	<b>7 910</b>	<b>1 294</b>

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především pohledávkami ze sporu Mainl European a nároky na dividendy.

## 6. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Přijaté úvěry v rámci repo obchodů (bod 17)	88 648	0
Přijaté bankovní úvěry	11 611	0
<b>Celkem</b>	<b>100 259</b>	<b>0</b>

## 7. OSTATNÍ PASIVA

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky za nakoupenými cennými papíry	2	0
Finanční deriváty (bod 18)	412	6 351
Splatná daň z příjmů	569	456
Závazky vůči podílníkům	133	1
Ostatní závazky	26	23
<b>Celkem</b>	<b>1 142</b>	<b>6 831</b>

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

## 8. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obhospodařovatelský poplatek	784	844
Odměna depozitáři	47	51
Audit fondu	54	54
Celkem	885	949

## 9. FONDOVÝ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

	Kapitálové fondy	Ostatní kap. fondy	Emisní ážio	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	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
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	702 357	43	173 474	-30 551	-339 065	506 258
Čistý zisk nebo ztráta za účetní období	0	0	0	39 984	0	39 984
Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta	0	0	0	30 551	-30 551	0
Prodej podílových listů	34 220	6	-8 789	0	0	25 437
Odkup podílových listů	-135 820	0	34 172	0	0	-101 648
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	600 757	49	198 857	39 984	-369 616	470 031

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

FONDOVÝ KAPITÁL NA PODÍLOVÝ LIST

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>AKTIVA:</b>		
Pohledávky za bankami	92 945	9 732
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	471 462	503 012
Ostatní aktiva	7 910	1 294
<b>MÍNUS:</b>		
Závazky vůči bankám	100 259	0
Ostatní pasiva	1 142	6 831
Výnosy a výdaje příštích období	885	949
<b>Fondový kapitál</b>	<b>470 031</b>	<b>506 258</b>
Počet vydaných podílových listů (kusy)	600 757 018	702 356 960
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	0,7824	0,7208

Čistá hodnota aktiv na podílový list dosáhla 0,7824 Kč k 31. prosinci 2017, což představuje nárůst o 8,55 % v porovnání s hodnotou 0,7208 Kč k 31. prosinci 2016.

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 2017	31. prosince 2016
Hodnota čistého zisku (nebo ztráty) na podílový list (v Kč)	0,0666	-0,0435

Za rok 2017 vykazuje Fond zisk ve výši 39 984 tis. Kč, který v souladu s investiční strategií bude navržen k převodu do nerozděleného zisku a následně reinvestován. Vypořádání ztráty za rok 2016 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:

	2017	2016
<b>Počet podílových listů vydaných k 1. lednu</b>	702 356 960	686 566 949
Prodané podílové listy	34 220 201	84 136 387
Odkoupené podílové listy	-135 820 143	-68 346 376
<b>Počet podílových listů vydaných k 31. prosinci</b>	600 757 018	702 356 960

#### PODÍLOVÉ LISTY VLASTNĚNÉ SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

	2017	2016
Členové dozorčí rady	0	0
Členové představenstva	0	606 710
Celkem k 31. prosinci	0	606 710

### 10. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2017	2016
Úroky z repo obchodů	123	1	0	124	0
Celkem	123	1	0	124	0

### 11. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2017	2016
Úroky z přijatých úvěrů	83	0	0	83	0
Úroky z repo obchodů	21	0	0	21	0
Úroky z přijatých kolaterálů	1	0	0	1	0
Celkem	105	0	0	105	0

### 12. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2017	2016
Zahraniční dividendy	0	8 071	7 859	15 930	17 445
Celkem	0	8 071	7 859	15 930	17 445

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

### 13. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

	2017	2016
Bankovní poplatky	121	110
Transakční poplatky z obchodování	243	394
Poplatky za správu a úchovu cenných papírů	198	211
Ostatní	28	27
<b>Celkem</b>	<b>590</b>	<b>743</b>

### 14. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Geografické členění	Tuzemsko	Evropa	Severní Amerika	2017	2016
Zisky a ztráty z prodeje cenných papírů	0	4 779	2 853	<b>7 632</b>	-2 111
Oceňovací rozdíly z cenných papírů	0	11 622	-29 321	<b>-17 699</b>	-24 465
Obchody s deriváty a měnové spoty	0	9 326	28 318	<b>37 644</b>	-7 650
Pobídky a korporátní akce	0	6 941	0	<b>6 941</b>	1 582
Kurzové rozdíly	0	3 371	-310	<b>3 061</b>	-761
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>36 039</b>	<b>1 540</b>	<b>37 579</b>	<b>-33 404</b>

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

### 15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2017	2016
Poplatky za obhospodařování (bod 19)	9 730	10 306
Poplatky Depozitáři (bod 19)	584	618
Poplatky za audit	97	97
<b>Celkem</b>	<b>10 411</b>	<b>11 021</b>

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.

	2017	2016
Ukazatel celkové nákladovosti	2,20 %	2,21 %

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### A. SPLATNÁ

	2017	2016
Hospodářský výsledek před zdaněním	42 528	-27 723
<b>Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem</b>		
Výnosy nepodléhající zdanění	-18 267	-19 744
Daňově neuznatelné náklady	49	106
Odečet daňové ztráty z minulých let	-24 310	0
Daňový základ / daňová ztráta	0	-47 361
Daň z příjmů ve výši 5 %	0	0
Samostatný základ daně (zahraniční dividendy)	16 041	17 882
Srážková daň	2 543	2 827
<b>Náklady na splatnou daň celkem</b>	<b>2 543</b>	<b>2 827</b>

### B. ODLOŽENÁ

	2017	2016
Odložená daňová pohledávka (5% z daňových ztrát)	1 153	2 368
<b>Celkem</b>	<b>1 153</b>	<b>2 368</b>

Potenciální odložená daňová pohledávka nebyla v roce 2017 a 2016 vykázána v souladu s principem opatrnosti (nenadhodnocovat aktiva), neboť existuje nejistota, že Fond nevytvoří v budoucnosti dostatečný daňový základ, proti němuž bude možné odloženou daňovou pohledávku využít. Důvodem je volatilita na finančních trzích, které ovlivňují reálnou hodnotu aktiv společnosti.

Využitelnost daňových ztrát: 23 051 tis. Kč do roku 2021.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

## 17. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Pro účely naplnění požadavku čl. 13 odst. 1 písm. a) Nařízení SFT byly v rozhodném období využívány následující obchody, které mají být uváděny ve výroční zprávě Fondu: V uplynulém roce Fond uzavíral repo obchody a reverzní repo obchody s dluhopisy. Z titulu nařízení EMIR<sup>2</sup> Fond začal přijímat a poskytovat peněžní kolaterály smluvním protistranám v závislosti na vývoji reálné hodnoty uzavřených měnových derivátů.

### A. REVERZNÍ REPO OPERACE

#### OBECNÉ ÚDAJE

	2017	2016
Pohledávky za bankami (bod 3)	90 979	0
Reálná hodnota přijatých cenných papírů	90 985	0

Objem vypůjčených cenných papírů představoval 15,8 % podíl na celkových aktivech Fondu.

#### ÚDAJE O KONCENTRACI

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů podle názvu emitenta):

Název emitenta	Objem obdrženého kolaterálu	Měna
Česká národní banka	89 000	CZK

Jediným emitentem kolaterálu byla v roce 2017 Česká národní banka.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů):

Název smluvní strany	Objem nevypořádaných obchodů	Měna
Česká spořitelna	91 000	CZK

Pro uzavírání reverzních repo obchodů na účet Fondu byla v roce 2017 využívána jediná protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2017 byl nevypořádán pouze jediný obchod v hrubém objemu 91 000 tis. Kč.

<sup>2</sup> regulace EMIR („European Market Infrastructure Regulation“; zj. nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 o OTC (mimoburzovních) derivátech, ústředních protistranách a registrech obchodních údajů a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 149/2013

**SOUHRNNÉ ÚDAJE O OBCHODECH ZA KAŽDÝ DRUH SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ SAMOSTATNĚ V ČLENĚNÍ**

Druh kolaterálu	Kvalita kolaterálu	Splatnost	Profil splatnosti SFT	Měna	Země smluvní strany
Pokladniční poukázka	A+	3-12 měsíců	1 týden -1 měsíc	CZK	Česká republika

Rating kolaterálu byl odvozen od ratingu České republiky. Zdroj: agentura Fitch.

**ÚSCHOVA KOLATERÁLU OBDRŽENÉHO FONDEM V RÁMCI SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ**

Kolaterál ve formě tuzemských dluhových cenných papírů je uschován u Centrálního depozitáře cenných papírů, zahraniční cenné papíry pak v registru Clearstream Banking Luxembourg.

Přijatý kolaterál je uschován v evidenci TKD (trh krátkodobých dluhopisů) v nominální hodnotě 89 000 tis. Kč.

**ÚDAJE O OPĚTOVNÉM POUŽITÍ KOLATERÁLU**

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit: 89 000 tis. Kč (100%).

**B. REPO OPERACE**

**OBECNÉ ÚDAJE**

	2017	2016
Závazky vůči bankám	88 648	0
Reálná hodnota poskytnutých cenných papírů	90 985	0

Objem zapůjčených cenných papírů vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů představoval k 31. prosinci 2017 celkem 19,2% na aktivech Fondu.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů vyjádřený v absolutní výši (v méně subjektu kolektivního investování) a jako podíl na aktivech spravovaných subjektem kolektivního investování představoval 15,8% .

**ÚDAJE O KONCENTRACI**

V rámci uzavřených repo obchodů Fond přijal za zapůjčené cenné papíry peněžní kolaterál.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů):

Název smluvní strany	Objem nevypořádaných obchodů	Měna
ERSTE BANK	3 470 958	EUR



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

**SOUHRNNÉ ÚDAJE O OBCHODECH ZA KAŽDÝ DRUH SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ SAMOSTATNĚ V ČLENĚNÍ**

Druh kolaterálu	Emitent	Kvalita kolaterálu	Splatnost cenného papíru	Splatnost transakce	Měna	Země smluvní strany
Pokladniční poukázka	ČNB	A+	3-12 měsíců	1 týden – 1 měsíc	EUR	Rakousko

Rating pokladniční poukázky ČNB byl odvozen od ratingu České republiky, zdroj: agentura Fitch. Vypořádání všech výše uvedených obchodů proběhlo dvoustraně.

**ÚSCHOVA KOLATERÁLU POSKYTNUTÉHO FONDEM V RÁMCI SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ**

Kolaterál ve formě dluhových cenných papírů byl uschován u příslušných custodienů protistran na sdružených účtech, zahraniční cenné papíry pak v registru Clearstream Banking Luxembourg.

**C. SPOLEČNÉ ÚDAJE O VÝNOSECH A NÁKLADECH ZA KAŽDÝ DRUH SFT**

V uplynulém roce Fond při uzavírání repo obchodů nevyužíval žádné zprostředkovatele, vyjma smluvních protistran. Za zprostředkování repo obchodů nebyly Fondu účtovány žádné poplatky, pouze za vypořádání (custody).

Název protistrany	Druh obchodu	Výnosy (tis. Kč)	Podíl na výnosech	Náklady (tis. Kč)	Podíl na nákladech
Česká spořitelna	Repo reverzní	59	47,6%	23	100%
ERSTE BANK	Repo	1	0,8%	0	0 %
Česká spořitelna	Repo	64	51,6%	0	0 %

**18. 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 spjato 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 2017				31. prosince 2016			
Jmenovitá hodnota		Kladná	Záporná	Jmenovitá hodnota		Kladná	Záporná
Pohledávky	Závazku	Reálna hodnota		Pohledávky	Závazku	Reálna hodnota	
378 952	376 859	2 505	412	308 334	314 280	404	6 350

Z pohledu zbytkové splatnosti lze obchody k 31. prosinci 2017 zařadit do kategorie 1-3 měsíce. K 31. prosinci 2016 byly všechny měnové obchody splatné rovněž do 3 měsíců.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

**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 2017

Devizová pozice	CZK	EUR	USD	GBP	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	90 979	0	1 690	192	84	92 945
Aktie, podílové listy a ostatní podíly	0	180 682	226 969	41 432	22 379	471 462
Ostatní aktiva	111	4 771	2 973	55	0	7 910
<b>Aktiva celkem</b>	<b>91 090</b>	<b>185 453</b>	<b>231 632</b>	<b>41 679</b>	<b>22 463</b>	<b>572 317</b>
Závazky vůči bankám	8 879	91 380	0	0	0	100 259
Ostatní pasiva	731	411	0	0	0	1 142
Výnosy a výdaje příštích období	885	0	0	0	0	885
Fondový kapitál	470 031	0	0	0	0	470 031
<b>Pasiva celkem</b>	<b>480 526</b>	<b>91 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>572 317</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-389 436</b>	<b>93 662</b>	<b>231 632</b>	<b>41 679</b>	<b>22 463</b>	<b>0</b>
Podrozvahová aktiva	378 952	0	0	0	0	378 952
Podrozvahová pasiva	90 985	206 956	169 903	0	0	467 844
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>-101 469</b>	<b>-113 294</b>	<b>61 729</b>	<b>41 679</b>	<b>22 463</b>	<b>-88 892</b>

31. PROSINCE 2016

Devizová pozice	CZK	EUR	USD	GBP	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	7 961	185	1 411	79	96	9 732
Akcie, 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
<b>Aktiva celkem</b>	<b>8 022</b>	<b>193 675</b>	<b>251 017</b>	<b>43 440</b>	<b>17 883</b>	<b>514 038</b>
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
<b>Pasiva celkem</b>	<b>509 914</b>	<b>-140</b>	<b>4 572</b>	<b>-268</b>	<b>-40</b>	<b>514 038</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-501 892</b>	<b>193 815</b>	<b>246 445</b>	<b>43 708</b>	<b>17 923</b>	<b>0</b>
Podrozvahová aktiva	214 947	93 387	0	0	0	308 334
Podrozvahová pasiva	67 355	67 556	179 369	0	0	314 280
<b>Čisté měnové riziko včetně podrozvahy</b>	<b>-354 300</b>	<b>219 646</b>	<b>67 076</b>	<b>43 708</b>	<b>17 923</b>	<b>-5 946</b>

**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 92 945 tis. Kč k 31. prosinci 2017 (k 31. prosinci 2016 pak 9 732 tis. Kč) a závazky vůči bankám ve výši 100 259 tis. Kč k 31. prosinci 2017.

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.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

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 2017

Rozvahové položky	do 3 měsíců	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	92 945	0	92 945
Aktie a podílové listy	0	471 462	471 462
Ostatní aktiva	7 910	0	7 910
<b>Aktiva celkem</b>	<b>100 855</b>	<b>471 462</b>	<b>572 317</b>
Závazky vůči bankám	100 259	0	100 259
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	2 027	0	2 027
Fondový kapitál	0	470 031	470 031
<b>Pasiva celkem</b>	<b>102 286</b>	<b>470 031</b>	<b>572 317</b>
Rozdíl	-1 431	1 431	0

Podrozvahové položky	do 3 měsíců	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky z pevných termínových operací	378 952	0	378 952
Závazky z pevných termínových operací	376 859	0	376 859
Přijaté zástavy a zajištění	90 985	0	90 985

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
<b>Aktiva celkem</b>	<b>11 026</b>	<b>503 012</b>	<b>514 038</b>
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	7 780	0	7 780
Fondový kapitál	0	506 258	506 258
<b>Pasiva celkem</b>	<b>7 780</b>	<b>506 258</b>	<b>514 038</b>
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

**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 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.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 31. PROSINCI 2017

**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.

**19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

Aktiva	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Běžné účty u Depozitáře (bod 3)	1 966	9 732
Kladná reálná hodnota měnových forwardů sjednaných s Depozitářem (bod 5)	1 512	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 479</b>	<b>9 732</b>

Závazky	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Přijaté bankovní úvěry (bod 6)	11 861	0
Poplatek za obhospodařování placený Společnosti (bod 8)	784	844
Poplatek Depozitáři (bod 8)	47	51
Záporná reálná hodnota měnových forwardů sjednaných s Depozitářem (bod 7)	412	2 563
Poplatky Depozitáři za správu a úschovu cenných papírů (bod 7)	25	20
<b>Závazky celkem</b>	<b>13 129</b>	<b>3 478</b>

Náklady	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Poplatky za obhospodařování placené Společnosti (bod 15)	9 730	10 306
Poplatky placené Depozitáři za výkon jeho funkce (bod 15)	584	618
Bankovní poplatky placené Depozitáři (bod 13)	17	18
Ostatní poplatky placené Depozitáři (bod 13)	302	303
Debetní úroky placené Depozitáři (bod 11)	82	0
<b>Náklady celkem</b>	<b>10 715</b>	<b>11 245</b>

Za spřízněné osoby lze považovat Společnost a depozitáře. Podílové listy vlastněné, prodané a odkoupené spřízněnými stranami Společnosti jsou uvedeny v bodě 9.

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.

## 20. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V PODROZVAZE

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

## 21. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

11. dubna 2018

  
Ing. Nicole Krajčovičová





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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky 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 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

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

***Základ pro výrok***

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

***Ostatní informace***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti 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 obdržení 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 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 Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



**Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 11. dubna 2018

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

*Veronika Strolená*  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195