



VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

Obhospodařovatelská společnost:	ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost
IČ:	256 77 888
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:	KBC Asset Management NV (100 % 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 2020	
Představenstvo:	Dozorčí rada:
Předseda představenstva:	Předseda dozorčí rady:
Ing. Nicole Krajčovičová	Johan Lema
Členové představenstva	Členové dozorčí rady:
Bc. Petr Dolanský Mgr. Marek Fér	Ing. Jiří Vévoda Michal Babický

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

PŘEDSTAVENSTVO

Ing. Nicole Krajčovičová – předsedkyně představenstva

Je absolventkou VŠE Praha, fakulta Mezinárodních vztahů.

Nicole Krajčovičová vystudovala VŠE v Praze, obor mezinárodní obchod, bankovníctví a monetární ekonomie. Dále je absolventkou programu MBA u ČVUT ve spolupráci se Sheffield Hallam University. V ČSOB pracuje od roku 1996. Působila v oblasti podpory finančních a kapitálových trhů v rámci Operations v různých odborných a manažerských rolích, v letech 2007-2010 na pozici výkonné manažerky. V roce 2010 přešla do ČSOB investiční společnosti na pozici COO (odpovědnost za Operations v oblasti kolektivního investování a diskrečních portfolií). Od září 2012 je členkou představenstva ČSOB Asset Management a řídila útvary Zpracování operací, Právní oddělení, oddělení Compliance a Řízení rizik. Od března 2019 se stala generální ředitelkou a předsedkyní představenstva a řídí oddělení Správy portfolií; Controlling a reporting; Oddělení investiční strategie a analýz; Provozní oddělení a HR Business Partner. Nicole Krajčovičová je členkou Výkonného výboru AKAT.

Bc. Petr Dolanský - člen představenstva

Petr Dolanský vystudoval Vysokou školu finanční a správní. Po ukončení studií (2006) nastoupil do ČSOB investiční společnosti, kde se nejdříve věnoval podpoře prodeje a vývoje produktů a následně více než dva roky pracoval v útvaru Plánování a controlling. Od roku 2009 působil na různých manažerských pozicích v rámci společnosti ČSOB investiční společnost, resp. ČSOB AM (manažer oddělení plánování a výkaznictví, zástupce finančního ředitele společnosti). V poslední době působil v roli finančního ředitele ČSOB AM a kromě odpovědnosti za finanční řízení společnosti měl na starost i část Operations (účetnictví fondů, kalkulace NAV). Nově řídí na úrovni člena představenstva společnosti Operations (administrace fondů a diskrečních portfolií), procesní/projektové řízení a IT/aplikační management. V rámci organizace AKAT je aktivním členem odborné sekce pro informační povinnost a asset management.

Mgr. Marek Fér – člen představenstva

Vystudoval Univerzitu Karlovu, Fakultu sociálních věd v Praze. Od roku 1997 pracuje v ČSOB, kde nastoupil do analytického útvaru Finančních trhů, který následně i vedl. V posledních 14 letech zastával funkce Manažera v oblasti řízení finančních rizik. Nyní je manažerem zodpovědným za oblast finančních rizik. Je zodpovědný za tržní a likviditní rizika v ČSOB, řízení kapitálu i vykazování úvěrových rizik. Marek Fér je také členem několika významných výborů a rad. Je členem rady pro řízení rizika ALM a likvidity skupiny KBC a také členem České bankovní asociace v rámci regulační komise. Od srpna 2020 je členem představenstva ČSOB Asset Management, zodpovědný za oblast řízení rizik, právní služby a compliance.

DOZORČÍ RADA

Johan Lema – předseda dozorčí rady

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 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.

Michal Babický – člen dozorčí rady

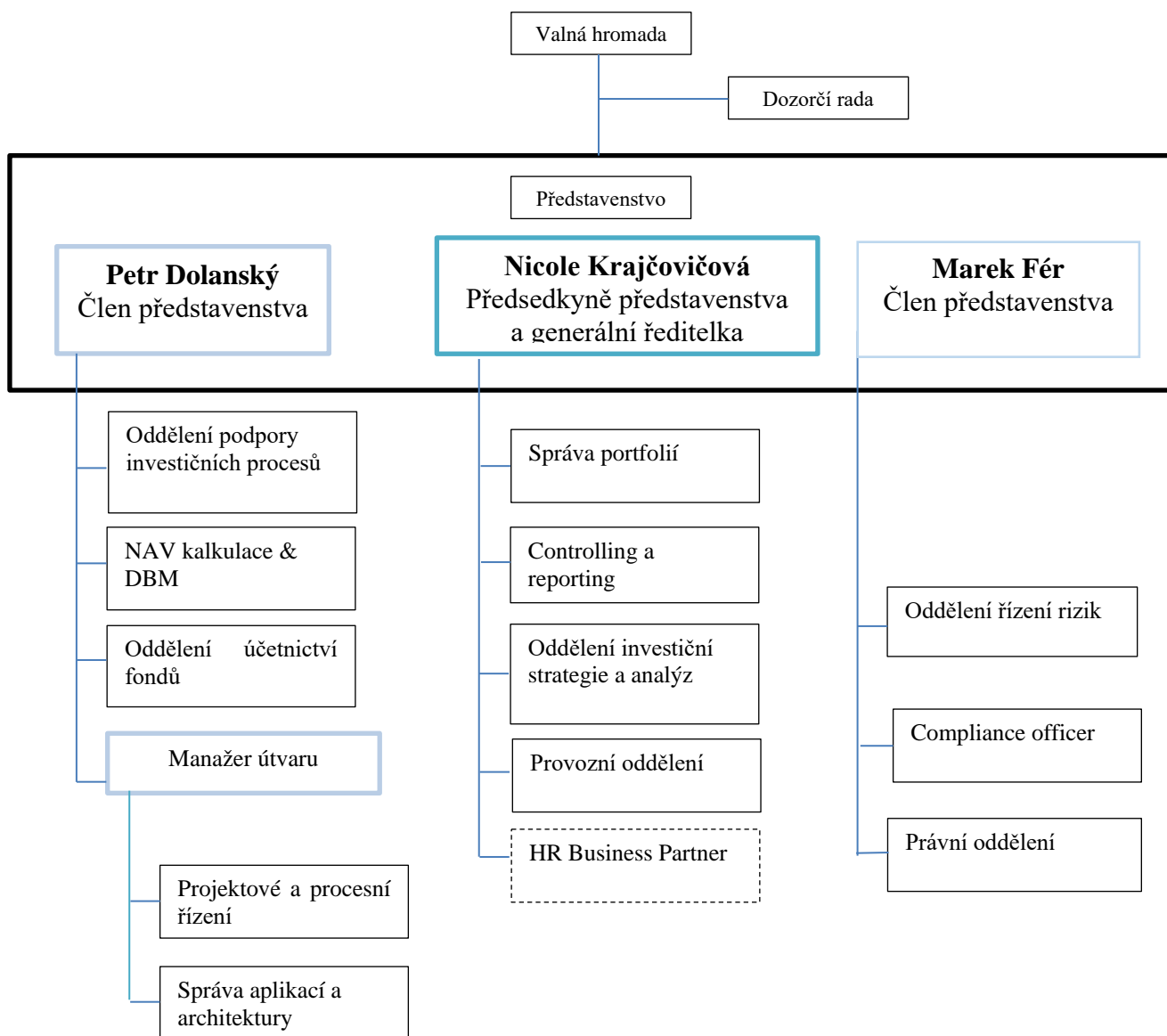
Absolvoval v roce 1997 Slezkou univerzitu, v roce 2005 získal ACCA certifikaci. Svou profesionální kariéru začal v KPMG jako asistent auditora. Následně pracoval na různých pozicích v oblasti financí a účetnictví mimo jiné pro společnosti Varta a Alpiq, a od února 2010 působí jako nezávislý konzultant 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
ZA ROK 2021

Ing. Jiří Vévoda – člen dozorčí rady

Absolvoval Joint European Studies Programme na Staffordshire University a VŠE v Praze. Jiří Vévoda pracoval v letech 2000 až 2004 v GE Capital v České republice, Irsku, Finsku a Švédsku. V letech 2004 až 2010 působil v poradenské firmě McKinsey & Company. Od 1. května 2010 je Jiří Vévoda členem vrcholného výkonného vedení ČSOB. Od 8. prosince 2010 je členem představenstva ČSOB. Nejdříve působil na pozici vrchního ředitele pro oblast Lidské zdroje a transformace, později pro oblast Produkty a podpůrné služby. Od 1. ledna 2013 do 30. června 2014 byl Jiří Vévoda vrchním ředitelem (CRO) odpovědným za oblast Řízení rizik. Od 1. července 2014 je odpovědný za oblast Řízení financí (CFO). Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady společností Hypoteční banka (ČR), ČSOB Leasing (ČR), ČMSS (ČR), ČSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB (ČR), Ušetřeno.cz s.r.o. (ČR), předseda dozorčí rady společností Patria Finance (ČR) a Patria Corporate Finance (ČR).

VNITŘNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI



VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

ČSOB ASSET MANAGEMENT, A.S., INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, OBHOSPODAŘOVALA K 31.12.2021. CELKEM 31 OTEVŘENÝCH PODÍLOVÝCH FONDŮ.

- ČSOB Akciový, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001170, CZ0008476173 - WO třída, CZ0008474947 – fondová třída)
- 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-kapitalizační retailová třída, 770000001117- kapitalizační PB třída)
- 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 UNO+, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008475092)
- ČSOB Private Banking Wealth Office II., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001116)
- ČSOB Premiéra, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN 770000001118)
- ČSOB Opatrný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008476413, CZ0008476421- kapitalizační třída)
- ČSOB Odvážný zodpovědný, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (ISIN CZ0008476405, CZ0008476439- kapitalizační třída)
- 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)

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

- Výnosový podfond, Fond udržitelosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Nemovitostní podfond, Fond udržitelosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Slovenský podfond, Fond udržitelosti Římskokatolické církve, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- Sokolovský fond, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- TERBERIN Fund, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)
- ČSOB Private Banking Wealth Office I., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond (fond je fondem kvalifikovaných investorů)

- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Privátny, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Vyvážený, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Rastový, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Svetový akciový, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Fér Vyvážený, otevřený podílový fond*
- ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, ČSOB Fér Rastový, otevřený podílový fond*

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

FONDOVÝ KAPITÁL OBHOSPODAŘOVANÝCH FONDŮ K 31. 12. 2021¹

Zkrácený název fondu (český domicil)	Fondový kapitál v CZK
ČSOB Akciový	7 689 332 582
ČSOB Akciový, WO třída	815 085 137
ČSOB Akciový, fondová třída	211 545 374
ČSOB Dluhopisový, kapitalizační třída	1 533 650 893
ČSOB Dluhopisový, dividendová třída	63 353 087
ČSOB Bohatství, kapitalizační retailová třída	36 781 325 958
ČSOB Private Banking Bohatství, kapitalizační PB třída	5 994 859 393
ČSOB Akciový realitní	651 542 787
ČSOB Akciový střední a východní Evropa, kap. třída	189 490 133
ČSOB Akciový střední a východní Evropa, fondová třída	354 629 552
ČSOB Vyvážený dividendový	648 010 271
ČSOB Private Banking Largo	2 626 599 813
ČSOB Private Banking Moderato	7 903 435 313
ČSOB Private Banking Presto	1 329 366 055
ČSOB Private Banking Moderato EUR	436 273 707
ČSOB UNO+	382 578 697
ČSOB Private Banking Wealth Office II	5 759 636 367
ČSOB Premiéra	5 124 682 508
ČSOB Opatrný zodpovědný	567 145 856
ČSOB Premium Opatrný zodpovědný, kapitalizační třída	508 309 367
ČSOB Odvážný zodpovědný	253 741 956
ČSOB Premiun Odvážný zodpovědný, kapitalizační třída	423 866 147
Zkrácený název fondu (slovenský domicil)	Fondový kapitál v EUR
ČSOB Privátny	23 446 035
ČSOB Vyvážený	36 185 885
ČSOB Rastový	82 165 304
ČSOB Svetový akciový	39 049 257
ČSOB Fér Vyvážený	5 431 971
ČSOB Fér Rastový	22 575 637

Údaje o nabytí vlastních akcií

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Údaje o počtu zaměstnanců Společnosti

Údaje o průměrném přepočteném počtu zaměstnanců Společnosti: 53

Údaje o průměrném přepočteném počtu vedoucích pracovníků Společnosti: 3

¹ V tabulce nejsou uváděny fondy kvalifikovaných investorů

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

ÚDAJE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ PODÍLOVÉHO FONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU PODÍLOVÉHO FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

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

OBHOSPODAŘOVÁNÍM MAJETKU BYLI POVĚŘENI:

Ing. Pavel Kopeček, CFA

nar.: 21. 8. 1981

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

Pavel Kopeček má více než 16 let zkušeností v oblasti investic a finančních trhů. V ČSOB Asset Management působí jako portfolio manažer od roku 2007. Předtím působil jako makléř ve skupině Fio. V současnosti má na starosti akciové investice ve smíšeném fondu ČSOB Bohatství a správu akciových fondů ČSOB. Je držitelem titulu inženýra ekonomie z Vysoké školy ekonomické v Praze a držitelem titulu CFA.

Ing. Michal Žofaj, CFA

nar.: 17.5.1983

vzdělání: VŠE v Praze, Fakulta financí a účetnictví, Peněžní ekonomie a bankovníctví

Michal Žofaj má více než 16 let zkušeností v oblasti investic a finančních trhů. V ČSOB Asset Management působí jako portfolio manažer od roku 2013. Předtím působil jako portfolio manažer ve skupině Allianz, kde měl na starosti správu investic pro pojišťovnu a penzijní fond. V současnosti má na starosti správu dluhopisových fondů, smíšených fondů pro slovenskou klientelu a portfolií ČSOB poistovne.. Je držitelem titulu inženýra ekonomie z Vysoké školy ekonomické v Praze a držitelem titulu CFA.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉHO DEPOZITÁŘE FONDU:

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 PAPIRY V ROZHODNÉM OBDOBÍ PŘEDEVŠÍM VYKONÁVALI:

Československá obchodní banka, a.s.;

Česká spořitelna, a.s.;

Komerční banka, a.s.;

WOOD & Company Financial Services, a.s.;

Patria Finance, a.s.;

ING Bank N.V.;

CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED;

MORGAN STANLEY EUROPE.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY OPRAVNĚNÉ 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.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

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.

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 rizikosti takové investice do budoucna. Zavedení tohoto ukazatele vychází z právních předpisů v souvislosti s Evropskou směrnicí UCITS IV. Ukazatel má umožnit srovnání rizikivosti 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 KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH PRO HODNOCENÍ RIZIK, PROTISTRANÁCH OBCHODŮ, DRUHU A VÝŠI PŘIJATÉHO ZAJIŠTĚNÍ, VÝNOSECH A NÁKLADECH

Pro řízení měnového rizika jsou používány měnové deriváty, zejména měnové swapy, které představují smlouvu o nákupu a prodeji daného objemu cizí měny v pevně sjednaném kurzu s vypořádáním k určenému datu.

Alternativně mohou být použity repo operace s cennými papíry denominovanými v různých měnách, kde výsledkem těchto operací je závazek k prodeji dané měny v pevném kurzu k určenému datu.

Nominální objem takto sjednaného zajištění proti riziku změny kurzu cizí měny vychází z objemu cenných papírů či jiných aktiv v cizí měně v portfoliu fondu anebo části tohoto objemu, u které eliminujeme dopad změn měnového kurzu na celkovou hodnotu portfolia.

Seznam protistran, s nimiž je možno uzavírat tyto deriváty je následující: Citibank Europe plc / Prague, Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., ING Bank NV/Prague, Komerční banka, a.s., PPF banka a.s., J.P.Morgan, Societe Generale.

Pro omezení rizika protistrany při vypořádání daného derivátového obchodu fond přijímá anebo poskytuje kolaterál ve formě peněžních prostředků držených na účtu u dané banky. Výše kolaterálu vychází z aktuální tržní hodnoty sjednaného derivátu.

Celkový objem takto poskytnutého kolaterálu k datu 31.12.2021 činil 1 492 tis. Kč.

Celkové závazky a pohledávky plynoucí z derivátů na jednotlivou protistranu se započítávají do investičních limitů dle nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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

Byla vložena informace o sociálních, etických a environmentálních aspektech investování. K žádným dalším podstatným změnám ve statutu fondu nedošlo.

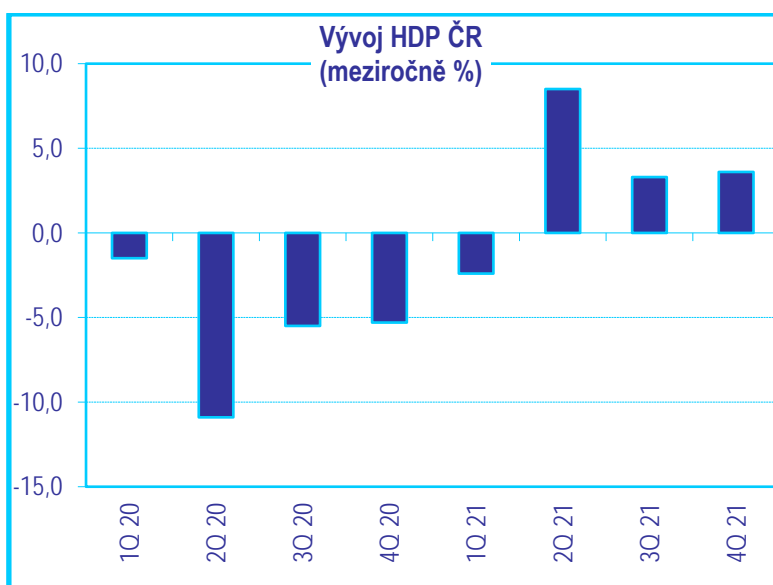
ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBŇNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB, KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU TĚM Z JEHO PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM, JEJICHŽ ČINNOST MÁ PODSTATNÝ VLIV NA RIZIKOVÝ PROFIL TOHOTO FONDU.

Tyto údaje jsou obsaženy v příloze účetní závěrky Společnosti za rok 2021.

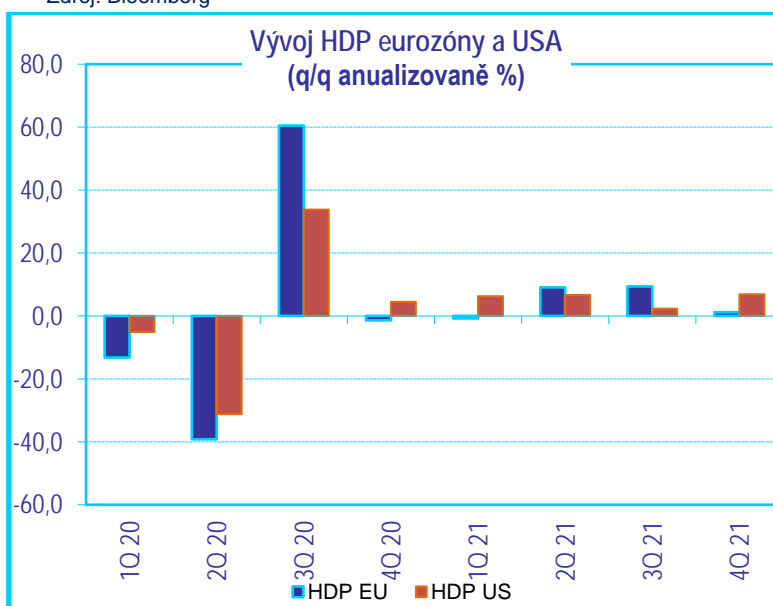
VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

EKONOMICKÝ VÝVOJ V ČR A VÝVOJ NA FINANČNÍCH TRŽÍCH V ROCE 2021

V USA se dařilo rychle očkovat, což umožnilo dřívější zotavení ekonomiky z několika vln koronavirových lockdownů. Ve druhé polovině roku se pozornost přesunula od pandemie k inflaci, která se postupně stala oproti původním odhadům dlouhodobějším problémem. V prosinci vzrostla na nejvyšší úroveň za téměř 40 let (7 % meziročně). Růst spotřebitelských cen táhla výrobní inflace, způsobená nedostatkem materiálů (zejména polovodičů) a zdražením energií. Podpůrné vládní programy a uvolněná měnová politika udržely v ekonomice silnou poptávku, která narážela na limity nabídkové strany. Firmy v produkci brzdily problémy s vypořádáváním zakázek kvůli zpřetrhaným dodavatelským řetězcům a nedostatku kvalifikované pracovní síly. V americké ekonomice se už sice podařilo obnovit 18,5 milionu pracovních míst z celkových více než 22 milionů, která v minulém roce zanikla, stále se však trh práce nepodařilo vrátit do předpandemického stavu. Nárůst zaměstnanosti byl relativně pomalý kvůli vládní podpoře, míra nezaměstnanosti však klesla (podle nejčerstvějších dat z prosince na 3,9 %). Ekonomický růst byl po celý rok kladný, po prvním čtvrtletí výrazně zrychlil.

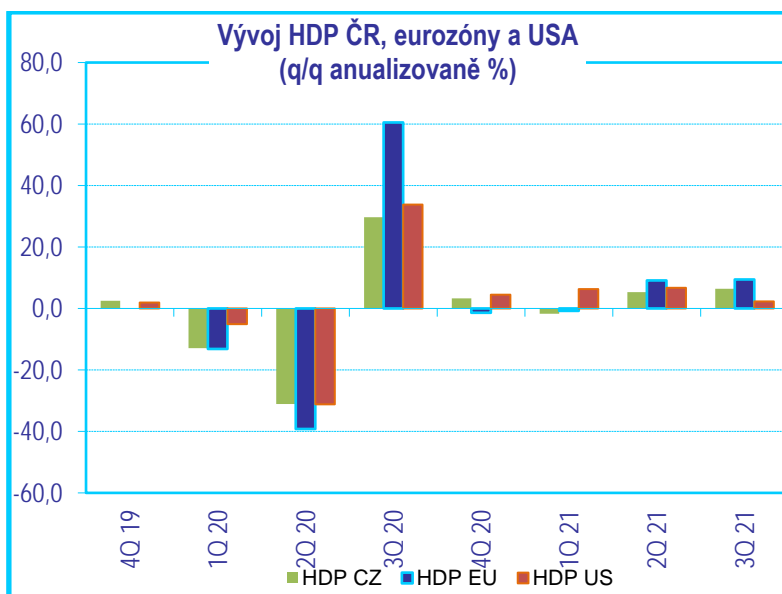


Zdroj: Bloomberg



Zdroj: Bloomberg

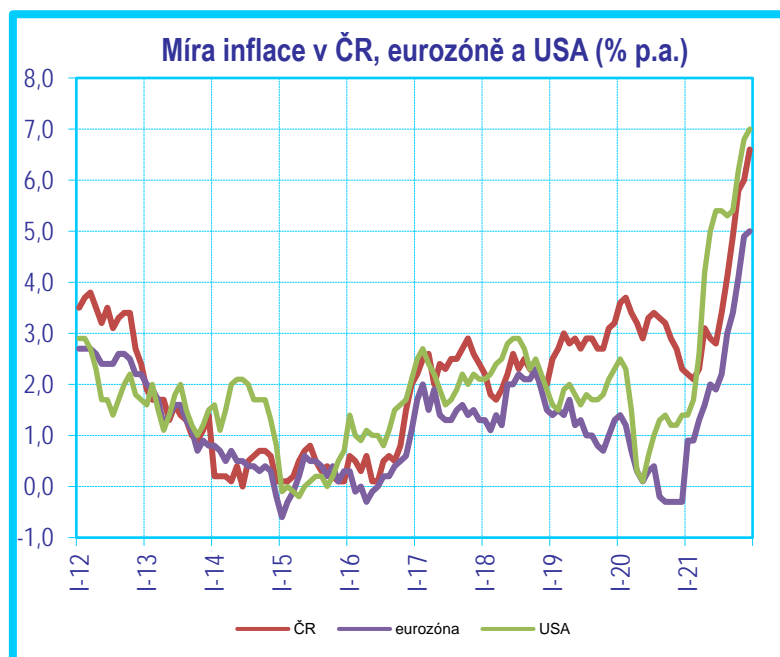
VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021



Zdroj: Bloomberg

Eurozóna kvůli pomalejšímu tempu očkování zápasila s pandemií v první polovině roku déle než USA, což výrazně podrylo aktivitu ve službách a promítlo se také do negativního ekonomického růstu v prvním kvartále. Průmysl však vykazoval po celou dobu dobré výsledky, brzdila ho jen logistická „úzká hrdla“ a zdražení vstupů v důsledku pandemie. Prosincová inflace dosáhla rekordní úrovně od počátku měření Eurostatu v roce 1997, když zrychlila na 5 % meziročně, tažena zejména cenami energií.

Také v ČR naděje na rekordně rychlý růst zchladily problémy dodavatelských řetězců. Na podzim dokonce musela pozastavit výrobu Škoda Auto. I tak ale byly celkové výsledky HDP od druhého čtvrtletí příznivé a vadou na krásě postpandemického oživení tak zůstala jen rychle stoupající inflace. V prosinci dosáhla 6,6 % meziročního tempa.

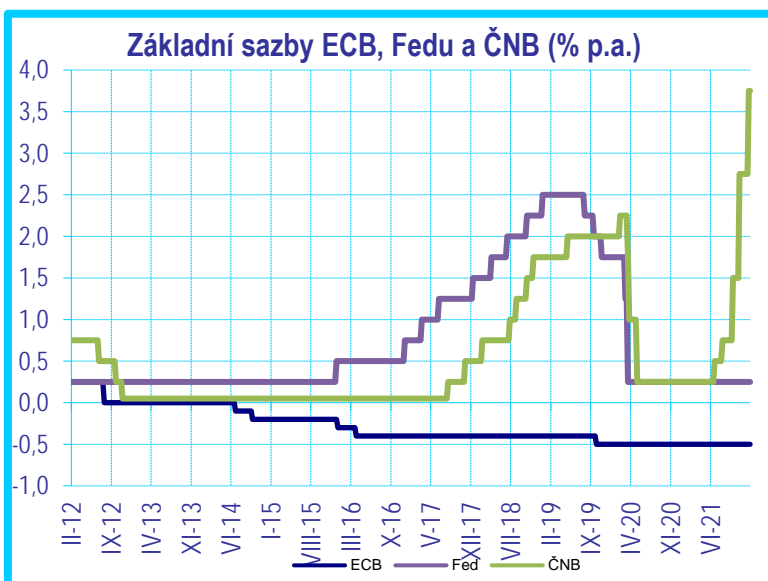


Zdroj: Bloomberg

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2021

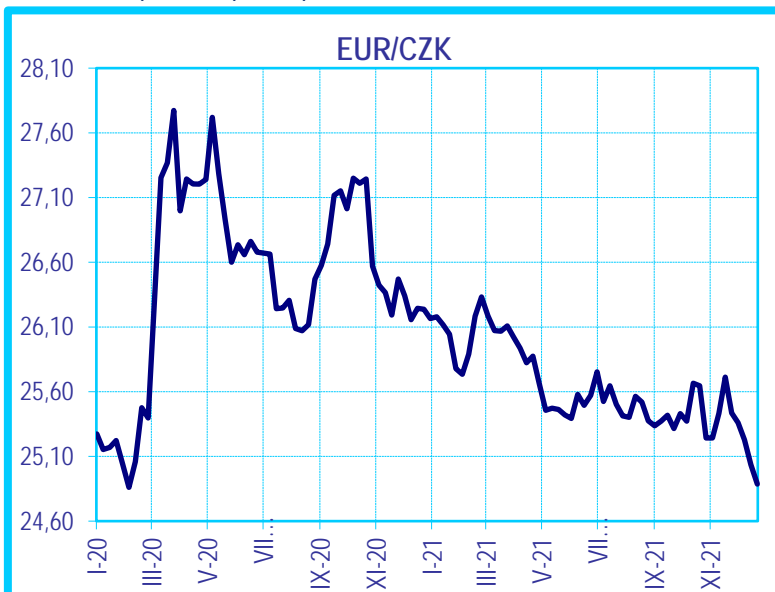
Zásadní pro vývoj na trzích byla měnová politika centrálních bank a vlád. Zatímco ECB tvrdošijně označovala inflaci za dočasnou a pokračovala celý rok v podpůrných opatřeních, americký Fed alespoň ke konci roku změnil rétoriku směrem k přísnějšímu tónu, začal ubírat nohu z plynu ze svého programu nákupu dluhopisů a pro rok 2022 naznačil zvyšování sazeb ve třech krocích.

ČNB překvapila trh zejména v druhé polovině roku nebývalé razantním zvyšováním sazeb, které se do konce roku dostaly až na 3,75 %. Vrchol úrokového cyklu v roce 2022 centrální banka na posledním zasedání indikovala výrazně nad 4 %. Silně jestřábí tón centrálních bankéřů byl odpovědí na vývoj inflace a zrychlující inflační očekávání. Zatímco na vyspělých trzích byly centrální banky přesvědčeny o tom, že inflace je pouze dočasná a růst cen v horizontu jednoho roku zpomalí, ČNB argumentovala obnovenými domácími inflačními tlaky (mzdy, trh s bydlením), se kterými musela bojovat už v době před pandemií.



Zdroj: Bloomberg

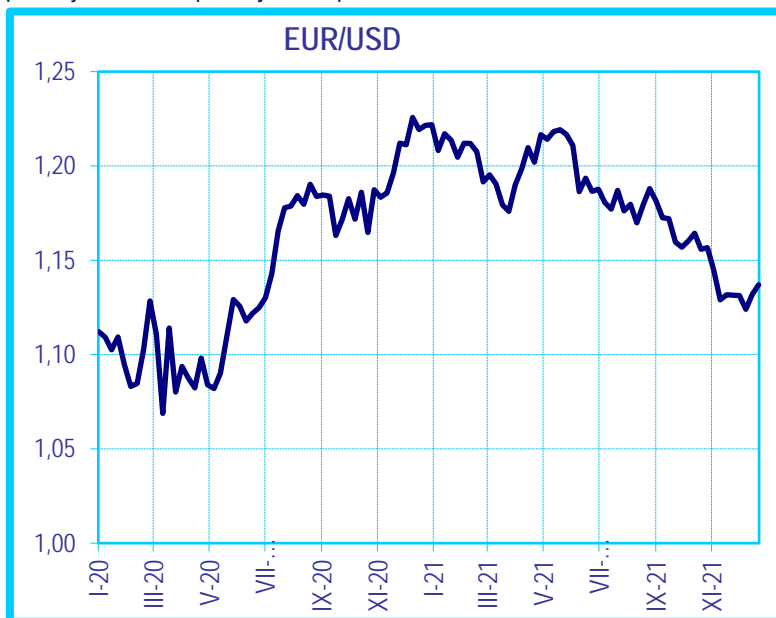
Přestože ČNB utahovala měnovou politiku už od poloviny roku, úrokový diferenciál mezi Českou republikou a eurozónou začal ve velkém lákat zahraniční investory do koruny až v posledních měsících. Do konce roku se české měně podařilo posílit proti euru o zhruba 2 % na úroveň 24,86 koruny za euro.



Zdroj: Bloomberg

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2021

Také dolar výrazně posílil proti euru, a to až na úroveň 1,13 dolaru za euro, vděčil za to především výhledu přísnější měnové politiky Fedu proti nadále umírněné ECB.



Zdroj: Bloomberg

FINANČNÍ TRHY

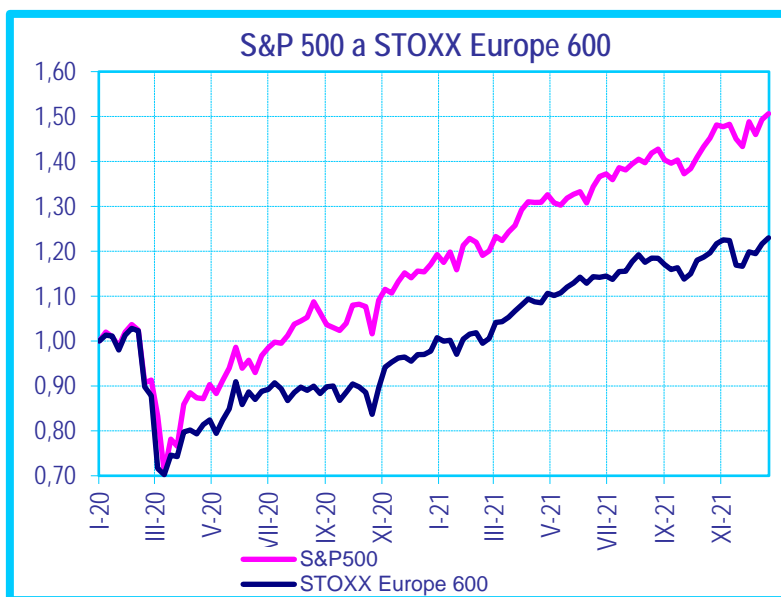
Akciové trhy

Akciové trhy vykročily do nového roku úspěšně. Zhoršení epidemiologické situace kvůli novým mutacím koronaviru v řadě zemí investory neznepokojilo. Výhled ekonomického oživení vnímali v delší perspektivě a důvěru jim dodávaly úspěchy ve vakcinaci a pokračující příliv likvidity díky podpoře centrálních bank a vlád.

Několik vln zvýšené nervozity se finančními trhy přehnal až v druhé polovině roku. Úvodní měly svůj původ v Číně, kde investory znepokojily zprávy o zpřísnující se regulaci a bankrotující společnosti Evergrande, obrovského čínského developera s dluhy kolem 300 miliard USD. Následně mezi obavami investorů převážila inflace (a možné rychlejší utahování měnové politiky Fedu v reakci na ni) a nová varianta koronaviru. Akcie se však ze všech poklesů rychle vzpamatovaly a zamířily v mnoha případech k novým historickým maximům. Růst jejich cen podporovaly úspěšné výsledky firem, které opět potvrdily daleko větší schopnost přizpůsobit se novým podmínkám, než jsme původně očekávali.

Zatímco vyspělé akciové trhy se dokázaly ze všech zakolísání plně zotavit (index MSCI World si připsal za celý rok 21,82 %), pro rozvíjející se trhy byl rok 2021 slabý (MSCI Emerging Markets -2,54 %). Raketový růst cen komodit pomohl k více než 50% zhodnocení akcií těžbařů ropy a zemního plynu. V prostředí rostoucích inflačních očekávání se dařilo finančnímu sektoru, velmi pěkné výsledky ale dodaly také realitní akcie a technologie. Ze třech nejsledovanějších amerických indexů exceloval ten nejširší (S&P 500 +26,89 %, DJIA +18,73 %, Nasdaq +21,4 %). Na vyspělých evropských trzích byla výkonnost akcií oproti Americe o něco slabší (Stoxx Europe 600 21,86 %, DAX 15,72 %).

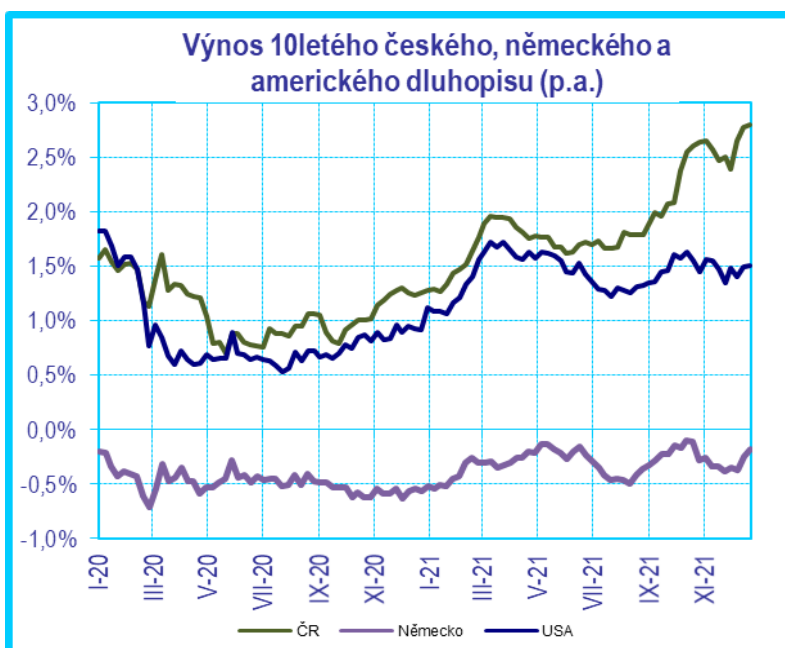
VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021



Zdroj: Bloomberg

Rok 2021 byl pro dluhopisy turbulentní, a to zejména v ČR kvůli překotnému zvyšování sazeb ČNB. České státní dluhopisy zažily jeden z nejhorsích roků novodobé historie, když se jejich výnosy zvedly v řádu procentních bodů (na 2 letech o 3,51 p.b. na 3,65 % a na 10 letech o 1,56 p.b. na 2,86 %). Tento vývoj měl na výkonnost dluhopisů zásadně negativní dopad (index českých státních dluhopisů se splatností 1-10 let spadl o 8,5 %), zvýšil však jejich výnosový potenciál do budoucna.

Ceny světových dluhopisů meziročně taktéž klesly (výnosy rostly), i když ne tak výrazně jako v ČR. K znatelnějším pohybům došlo v USA, kde výnosy po celé délce výnosové křivky poskočily o zhruba 60 bazických bodů. Důvodem byly změny v rétorice Fedu směrem k přísnějšímu tónu. Naproti tomu výnosy německých státních dluhopisů se kvůli nadále holubičí ECB zvedly relativně méně (na 10leté splatnosti o 39 b.b. na -0,18 %, na 2leté splatnosti jen o 8 b.b.). U korporátních dluhopisů byly výsledky smíšené.



Zdroj: Bloomberg

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

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 2020 došlo ve struktuře aktiv k zvýšení podílu akcií na 96,64 % z 94,05 %. Podíl zůstatků na běžných účtech se zvýšil na 2,16 % z 0,16 % a podíl ostatních aktiv se snížil na 1,20 % z 5,79 %.

Podíl akcií denominovaných v USD se zvýšil na 72,98 % z 65,78 %, podíl akcií denominovaných v EUR se snížil na 18,95 % z 22,33 %, podíl akcií denominovaných v GBP se snížil na 3,87 % z 4,55 %, a podíl akcií denominovaných v SEK se snížil na 0,86 % z 1,39 %.

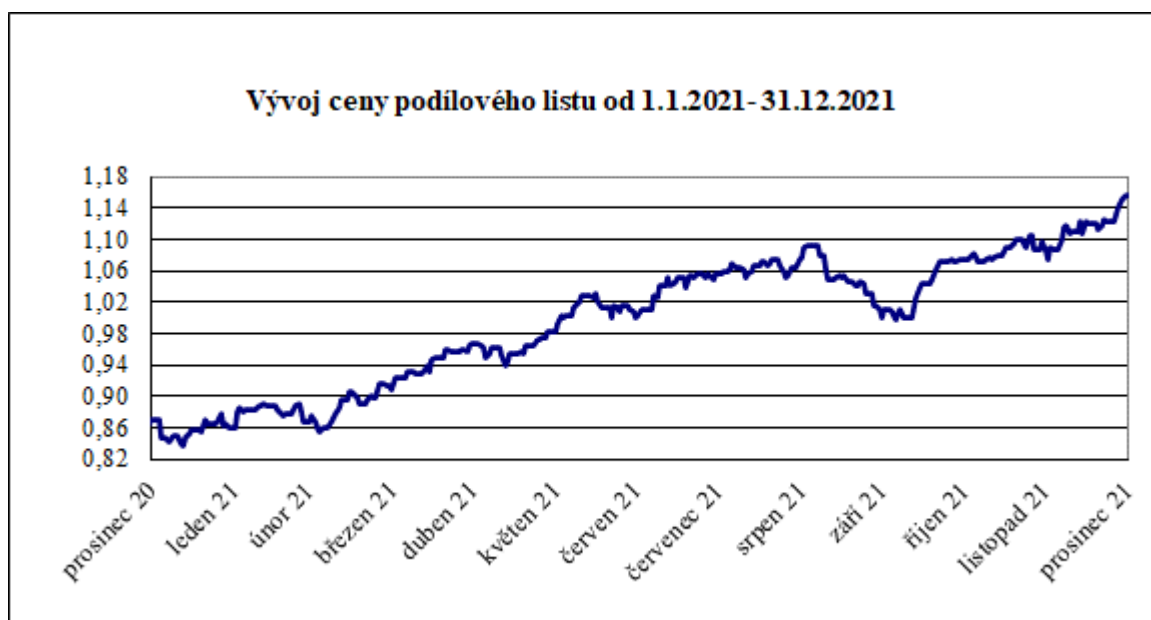
Cizoměnové pozice Fondu byly z velké části zajištěny proti měnovému riziku vyplývajícímu z pohybu CZK oproti příslušným měnám.

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.

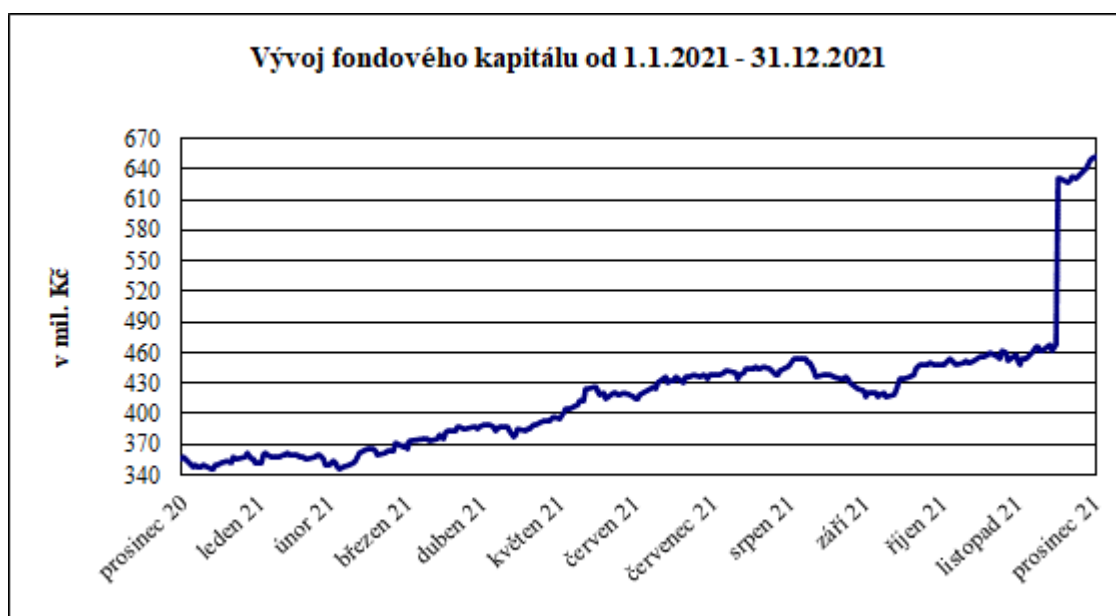
Hodnota podílového listu se v roce 2021 zvýšila na 1,1563 Kč z 0,8704 Kč.

Během roku 2021 se fondový kapitál snížil na 652 mil. Kč z 359 mil. Kč.

VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU A CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU V ROZHODNÉM OBDOBÍ



VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021



VÝVOJ ZÁKLADNÍCH EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ FONDU

k 31. prosinci	Fondový kapitál na PL (Kč)	Fondový kapitál (Kč)	Zisk nebo ztráta po zdanění (Kč)
2017	0,7824	470 031 216	39 984 429
2018	0,7180	363 694 538	-34 805 162
2019	0,9072	390 382 226	90 209 306
2020	0,8704	358 637 154	-17 229 351
2021	1,1563	651 542 787	122 123 082

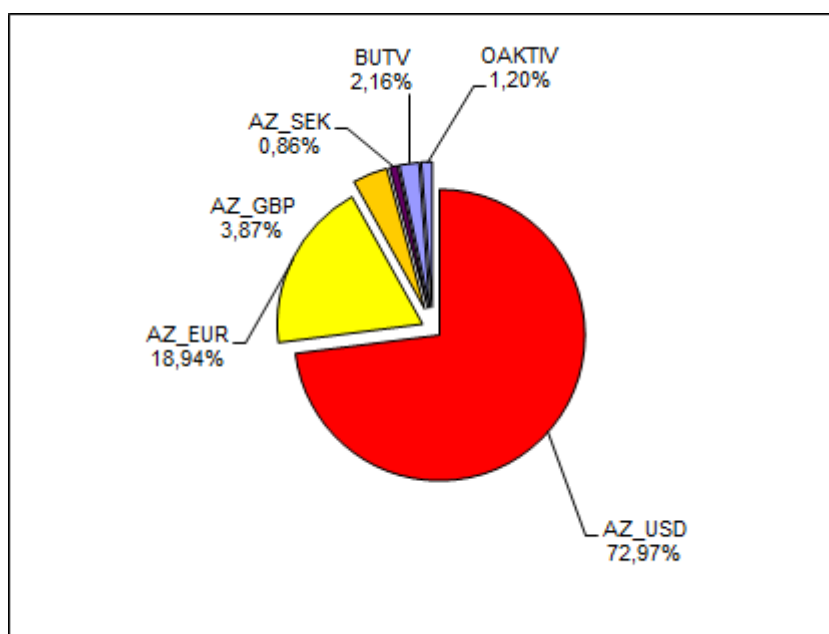
POČET VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

Období	Vydané podílové listy		Odkoupené podílové listy		Objem emise
	Kusy	Kč	Kusy	Kč	
leden 2021	2 798 767	2 392 660	4 730 190	4 071 816	410 116 620
únor 2021	2 304 250	2 033 612	8 242 702	7 250 784	404 178 168
březen 2021	3 401 943	3 036 139	3 963 747	3 535 078	403 616 364
duben 2021	3 796 031	3 591 143	3 869 444	3 647 760	403 542 951
květen 2021	3 623 322	3 477 766	3 238 588	3 099 940	403 927 685
červen 2021	13 861 241	14 100 277	3 494 120	3 532 531	414 294 806
červenec 2021	3 016 629	3 130 572	2 517 282	2 604 361	414 794 153
srpen 2021	4 171 673	4 434 975	3 126 852	3 321 110	415 838 974
září 2021	4 744 348	5 010 614	2 795 286	2 949 043	417 788 036
říjen 2021	3 773 880	3 912 350	3 050 724	3 129 701	418 511 192
listopad 2021	4 229 459	4 579 621	5 507 894	5 998 535	417 232 757
prosinec 2021	152 595 007	171 259 713	6 333 654	7 042 908	563 494 110
Celkem	202 316 550	220 959 441	50 870 483	50 183 568	

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

SKLADBA MAJETKU K 31. 12. 2021

Druh aktiva	Kód	Hodnota v tis. Kč	% podíl na aktivech
akcie zahraniční denominované v USD	AZ_USD	481 285	72,97
akcie zahraniční denominované v EUR	AZ_EUR	124 950	18,94
akcie zahraniční denominované v GBP	AZ_GBP	25 499	3,87
akcie zahraniční denominované v SEK	AZ_SEK	5 675	0,86
pohledávky za bankami	BUTV	14 267	2,16
ostatní aktiva	OAKTIV	7 914	1,20



MAJETKOVÉ CENNÉ PAPIRY S REÁLNOU HODNOTOU VYŠŠÍ JAK 1 % NA MAJETKU FONDU

Název cenného papíru	ISIN	Země emitenta	Cena pořízení (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet CP
SEGRO PLC	GB00B5ZN1N88	GB	17 985	25 499	60 000
PROLOGIS INC	US74340W1036	US	34 038	62 826	17 000
American Tower Corp	US03027X1000	US	22 512	32 103	5 000
VONOVIA SE	DE000A1ML7J1	DE	36 516	36 171	30 000
EQUINIX INC	US29444U7000	US	41 816	49 203	2 650
WELLTOWER INC	US95040Q1040	US	14 422	16 896	8 974
DIGITAL REALTY TRUST	US2538681030	US	36 123	44 648	11 500
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQ INC	US0152711091	US	37 784	44 048	9 000
VGP NV	BE0003878957	BE	5 057	12 728	2 000

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2021

Název cenného papíru	ISIN	Země emitenta	Cena pořízení (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	Počet CP
DUKE REALTY CORP	US2644115055	US	18 290	28 817	20 000
TAG IMMOBILIEN AG	DE0008303504	DE	15 295	14 556	23 792
Rexford Industrial Realty Inc	US76169C1009	US	21 254	32 048	18 000
AMERICOLD REALTY TRUST	US03064D1081	US	24 049	24 472	34 000
TERRENO REALTY CORP	US88146M1018	US	10 177	14 978	8 000
RE/MAX HOLDINGS INC	US75524W1080	US	14 929	13 386	20 000
INVITATION HOMES INC	US46187W1071	US	24 688	31 848	32 000
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	ES0139140174	ES	24 570	22 560	110 000
CYRUSONE INC	US23283R1005	US	19 594	22 763	11 558
ARGAN	FR0010481960	FR	13 021	13 600	4 700
GAMING AND LEISURE PROPERTIES	US36467J1088	US	11 718	12 145	11 370
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTIES	US27616P1030	US	9 192	9 559	19 000

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT² A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

V roce 2021 Fond nerealizoval žádný z těchto typů obchodů.

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

Koncem února 2022 rusko-ukrajinské napětí eskalovalo ve vojenskou invazi Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Dění na Ukrajině dopadlo na akciové trhy ve střední a východní Evropě. Tento region v investiční strategii našich hlavních fondů tvoří jen zanedbatelný podíl, fondy neobsahují přímé pozice v Rusku a dopady jsou tak pouze nepřímé a velmi omezené. V těchto fondech díky velké diverzifikaci nečekáme problémy s likviditou. Společnost pečlivě zvážila potenciální dopady na aktivity a fungování Fondu a dospěla k závěru, že nemá významný vliv na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond v roce 2022 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Fondu je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváním podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Fondu a růst objemu jeho majetku.

² obchody zajišťující financování (securities financing transactions) neboli SFT jsou definována v Nařízení SFT (Nařízení č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.). Jedná se o: a) repo obchody, b) půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit, c) koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo se současným sjednáním zpětné koupě, d) maržové obchody.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

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.

Metody řízení rizik jsou popsány v účetní závěrce Fondů, která je součástí této výroční zprávy.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

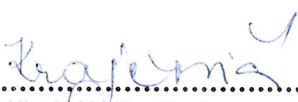
INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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 20. dubna 2022


.....
Ing. Nicole Krajčovičová
předsedkyně představenstva
ČSOB Asset management, a.s.,
investiční společnost


.....
Bc. Petr Dolanský
člen představenstva
ČSOB Asset management, a.s.,
investiční společnost

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

Účetní závěrka

31. prosince 2021

Investiční fond: ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, OPF

Investiční společnost: ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 25677888

Předmět podnikání: investiční fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20.04.2022

ROZVAHA
K 31. prosinci 2021

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	14 267	615
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		12 775	615
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		1 492	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	637 409	354 428
11	Ostatní aktiva	6	7 914	21 807
Aktiva celkem			659 590	376 850

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	7	437	17 406
	<i>b) ostatní závazky</i>		437	17 406
4	Ostatní pasiva	8	6 368	105
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	1 242	702
Cizí zdroje celkem			8 047	18 213
9	Emisní ážio	10	257 312	237 982
12	Kapitálové fondy	10	563 565	412 112
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	-291 457	-274 227
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11	122 123	-17 229
Vlastní kapitál celkem			651 543	358 637
Pasiva celkem			659 590	376 850

Investiční fond: ČSOB Akciový realitní., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, OPF

Investiční společnost: ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 25677888

Předmět podnikání: investiční fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20.4.2022

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. prosinci 2021

tis. Kč		Bod	31.12.2021	31.12.2020
Podrozvahová aktiva				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	627 258	371 325
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	651 543	358 637
Podrozvahová pasiva				
12	Závazky z pevných termínových operací	12	618 564	350 931

Investiční fond: ČSOB Akciový realitní., ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, OPF

Investiční společnost: ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 25677888

Předmět podnikání: investiční fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20.4.2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	Bod	2021	2020	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	1	18
2	Náklady na úroky a podobné náklady	14	17	23
3	Výnosy z akcií a podílů	15	10 528	9 918
5	Náklady na poplatky a provize	16	590	390
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	127 881	-17 671
9	Správní náklady	18	9 337	7 534
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		128 466	-15 682
23	Daň z příjmů	20	6 343	1 547
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		122 123	-17 229

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

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. Fond je otevřeným podílovým fondem, který nemá právní osobnost a je založen na dobu neurčitou.

Fond je obhospodařován společností ČSOB Asset Management, a.s., investiční společností, a.s., IČ: 25677888 se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 57 Praha 5 (dále jen „Společnost“) jako otevřený podílový fond, který není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Společnosti. Společnost je součástí skupiny KBC (sídlem Havenlaan 2, 1080 Brussel, Belgie). Konečnou mateřskou společností je KBC Group N.V.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován Společností, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o depozitáři a auditorovi

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Audit fondu zajišťuje společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČ: 49619187, sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8.

Investiční strategie

Peněžní prostředky shromážděné vydáváním podílových listů investiční společnost používá ke koupi cenných papírů, včetně zahraničních cenných papírů, nebo je ukládá na vklady u bank vedené pro Fond. Cenné papíry mohou být denominovány v CZK nebo v jiné měně.

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 je podle klasifikace AKAT akciovým fondem.

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 (výstavba, správa, provozování nemovitostí či obchodování s nimi). Fond necílí na určitý segment realitního trhu (kancelářské prostory, retailové prostory, prostory pro bydlení či průmyslové stavby). Fond zamýšlí investovat především do realitních společností obchodovaných na výše uvedených trzích v USA a Evropě. Neutrální alokace aktiv Fondu a časové vymezení její platnosti budou uveřejňovány způsobem uvedeným v čl. 1.6 statutu Fondu. Skutečné zainvestování se však může od neutrální alokace

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

odchýlit, neboť Fond může v zájmu minimalizace rizika a maximalizace výnosů podle situace na finančních trzích přizpůsobovat váhu jednotlivých regionů v rozmezí od 0% do 100%. Žádné záruky třetích stran nejsou při investicích Fondu poskytovány.

Fond je aktivně spravován v návaznosti na referenční hodnotu tvořenou následující index:

- 100% FTSEEPRA/Nareit Developed Global Hedged to CZK -NR.

Při určování složení portfolia fondu se bere v úvahu složení sledované referenční hodnoty. Účelem fondu však není kopírovat uvedenou referenční hodnotu. Investiční nástroje držené v portfoliu fondu jsou vybírány z investičních nástrojů obsažených v uvedených indexech, zároveň má Portfolio manažer možnost investovat do investičních nástrojů, které nejsou obsaženy v indexech, aby využil výhod aktuálních investičních příležitostí. Investiční politika fondu určuje, do jaké míry se výkonost portfolia může odchylovat od výkonosti sledované referenční hodnoty. Prostřednictvím výběru investičních nástrojů usiluje portfolio manažer o dosažení rozdílu mezi výkoností fondu a výkoností sledované referenční hodnoty. Míra aktivní správy se měří pomocí odchylky od referenční hodnoty. Dlouhodobá očekávaná odchylka pro tento fond je 10%. Tato hodnota odráží volatilitu rozdílu mezi výkoností fondu a sledované referenční hodnoty.

Informace o regulaci a konsolidujících účetních jednotkách

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Ve smyslu ZISIF je Fond **speciálním fondem cenných papírů**. Podle klasifikace AKAT se jedná o smíšený fond. Fond byl zřízen na dobu neurčitou, není součástí žádného konsolidačního celku, ani nemá žádné zaměstnance.

Informace o cenných papírech vydávaných fondem

Podílové listy Fondu jsou zaknihované cenné papíry vydávané na jméno a nejsou přijaty k obchodování ani na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Jmenovitá hodnota podílového listu činí 1 Kč.

Podílové listy Fondu

ISIN : CZ0008472222 třída: kapitalizační

Realizovaný výsledek z hospodaření Fondu je reinvestován.

(b) Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky Fondu a Společností, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Výše úplaty za obhospodařování majetku Fondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému ultimu měsíce. V pasivech Fondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty, apod.

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

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Úplata za výkon činnosti depozitáře se stanoví na základě hodnoty fondového kapitálu obhospodařovaného Fondu vykázané investiční společností v měsíční rozvaze k poslednímu kalendářnímu dni v daném měsíci a vypočte se jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby, která může činit maximálně 0,12 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. V úplatě je zahrnuta případná daň z přidané hodnoty. Konkrétní výše úplaty je uvedena ve smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	NICOLE KRAJČOVIČOVÁ
	člen	PETR DOLANSKÝ
	člen	MAREK FÉR
Dozorčí rada	předseda	JOHAN MARCEL R LEMA
	člen	MICHAL BABICKÝ
	člen	JIŘÍ VÉVODA

(d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

(e) Organizační struktura

Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada. Působnost Valné hromady je vymezena právními předpisy a stanovami Společnosti v platném znění.

Dozorčí rada Společnosti je orgánem Společnosti, který zajišťuje vnitřní kontrolu hospodaření Společnosti i její další činnosti. V tomto směru plní zejména úkoly vymezené zákonem o obchodních korporacích¹ a stanovami Společnosti v platných zněních.

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, který řídí činnost Společnosti a jedná jejím jménem. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení Společnosti, což zahrnuje mimo jiné povinnosti stanovené zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a stanovami Společnosti v platných zněních.

Liniový manažer je přímo podřízený a za svou činnost odpovědný Členu Představenstva, pokud směrnice Organizační řád nebo jiný vnitřní předpis nestanoví něco jiného.

Organizační struktura Společnosti je tvořena vnitřními organizačními jednotkami - odděleními. Oddělení jsou zřizována za účelem soustředění výkonu odborných činností a agend, z hlediska jejich věcné náplně stejnorodých, relativně samostatných a převážně opakovaně vykonávaných v rámci Společnosti.

(f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

¹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2021. Běžné účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021. Minulé účetní období je od 1.1.2020 do 31.12.2020.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je vyhotovena jako nekonsolidovaná.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty,

Fond účtuje o obchodech s cennými papíry, které vyžadují dodání během časového limitu stanoveného předpisem nebo zvyklostmi trhu v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. trade date).

Spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv. Spotovými operacemi se rozumí operace nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání. Operace s delším, než obvyklým termínem dodání jsou účtovány jako finanční deriváty.

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.

V případě obchodů s podílovými listy fondů nekotovaných na burze Fond účtuje o prodeji a nákupu v okamžiku jejich vypořádání (tzv. settlement date).

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

Metody účinné od 1.1.2021

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

IFRS umožňují při prvotním uznání účtovat finanční nástroje v den sjednání obchodu („trade date“) nebo v den vypořádání obchodu. Účetní jednotka smí používat stejnou metodu konzistentně pro nákupy a prodeje finančních nástrojů klasifikovaných ve stejné kategorii oceňování. Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den sjednání obchodu, tj. v den, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile dojde k vypořádání obchodů.

V případě Fondu jsou ke dni sjednání obchodu účtovány obchody s dluhopisy, s nástroji peněžního trhu, s deriváty a akciemi. Pro obchody s nekotovanými investičními fondy je použita cena platná v den vypořádání. Jelikož objednávky fondů jsou uskutečňovány v trade date, není v daný okamžik známá cena platná pro den vypořádání.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla, nepozbyla nebo neemitovala finanční nástroj. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům, poradcům, makléřům a prodejčům, dále odvody

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

regulačním orgánům a burzám, převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není stanovena na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Společnost vyhodnotila, že na portfolio Fondu aplikuje pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, dluhových cenných papírů, majetkových cenných papírů, podílových listů v nekótovaných podílových fondech a finančních derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu **denního** výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo částí účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace. Viz bod 2f (Repo, reverzní repo operace a krátké prodeje).

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy účetní jednotka vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

Finanční závazky

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší). Změny závazků, které nevedou k jejich zániku, se účtují jako změna v odhadu za použití metody kumulativní úpravy s případným ziskem nebo ztrátou vykázanou jednorázově v zisku nebo ztrátě.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(iv) Zápočet a vykázání v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(v) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejuvhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Ke stanovení reálné hodnoty instrumentů oceňovaných na základě tržních kotací, se v rámci rozpětí nabídkových a poptávkových cen použije poslední obchodní cena k datu vykázání. Kótovaná tržní cena použitá k oceňování dluhových cenných papírů je aktuální středová cena („Mid“); v případě akcií se jedná o závěrečnou cenu („closing price“); kótovaná tržní cena finančních závazků je aktuální středová cena.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích (odhad reálné hodnoty na základě kótovaných cen nástrojů s podobnými charakteristikami) nebo posouzení finančních údajů investic. Tyto metody odhadu reálné hodnoty jsou značně ovlivněny předpoklady používanými Společností včetně diskontní sazby, likvidity a kreditních ukazatelů a odhadu budoucích peněžních toků. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie vstupů reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady).

Standard IFRS 13 požaduje nalézt v rámci rozpětí bid-ask cenu, která bude nejlépe reprezentovat reálnou hodnotu odpovídající stanovenému cíli, tj. cenu, která by byla získána za prodej aktiva. Určení této hodnoty většinou znamená použití úsudku současně s informací o historických bid cenách, ask cenách a skutečně dosahovaných cenách reálných transakcí. Na základě historických transakcí a duračního profilu portfolia aktiv přeceňovaných na reálnou hodnotu považuje Fond mid cenu za vhodnou reprezentaci reálné hodnoty v souladu s IFRS 13. Rozdíl mezi cenou skutečně realizovaných transakcí a mid oceněním k datu vykázání Fond nepovažuje za významný.

Mechanismus kontroly správnosti stanovených cen instrumentů v portfoliu Fondu

U fondu s dluhovými papíry v portfoliu dochází k pravidelnému monitoringu mezidenní změny dluhových nástrojů. V případě identifikace trendu vyššího rozpětí bid-ask spreadu u konkrétní pozice dochází k internímu vyhodnocení kvality příslušného zdroje. Pokud se prokáže trvalé zhoršení kvality ocenění dochází k výběru jiného důvěryhodnějšího kotátora. Zdroje ocenění jsou používány dle jejich hierarchie, tj., pokud je dostupná cena CBBT (*Fit composit*) použije se ona, pokud BGN (*Bloomberg generic*) použije se tento. V případě, že je na trhu pouze jeden nebo několik kotátorů, vybere se jeden z nich. V případě, že je na trhu pouze jeden nebo několik kotátorů, vybere se jeden z nich. Vybírá se vždy ten, u kterého je předpoklad nejpřesnější ceny (pravidelná kotace, nejvyšší objemy). Specifický lokální trh nemá tak velkou hloubku, jako řada zahraničních. U některých instrumentů tak může být složité stanovit reálnou hodnotu. Je však vycházeno

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

z předpokladu, že obchodovaná cena je vždy lepší než teoretická modelová, případně je externí zdroj ceny nahrazen expertní cenou stanovenou prostřednictvím interního modelu. Interní model pro oceňování dluhových cenných papírů je založen na současné hodnotě budoucích peněžních toků. Model je použit v případech, kdy není možné získat veřejně dostupný relevantní zdroj ocenění. V návaznosti na uvedenou změnu je pozice analyzována z pohledu hierarchie reálných hodnot. Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

(vi) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Metody účinné do 31.12.2020

(i) Pohledávky a závazky

Investiční pohledávky a závazky

Investiční pohledávky a závazky jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně v souladu s požadavky Zákona přečteny na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů.

Pohledávky vzniklé z přecenění derivátů na kladnou reálnou hodnotu jsou vykázány v reálné hodnotě zjištěné k rozvahovému dni.

Provozní pohledávky a závazky

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a 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.

Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(c) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Metody účinné od 1.1.2021

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi)), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

Metody účinné do 31.12.2020

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

(d) Cenné papíry

Metody účinné od 1.1.2021

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi) výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykazovány v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Přijaté dividendy jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykazovány ve vlastním kapitálu.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položkách rozvahy „Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování“ a „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a 2b(vi) výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykazovány v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

Metody účinné do 31.12.2020

Prvotní zaúčtování

Cenné papíry jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady.

Následné ocenění

Cenné papíry, o kterých je účtováno v aktivech a které nejsou považovány za účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, se pro účely následného ocenění člení na cenné papíry oceňované reálnou hodnotou,

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Cenné papíry v tomto portfoliu musí splňovat jednu z následujících podmínek:

1. cenný papír je klasifikován k obchodování
2. cenný papír je při prvotním zaúčtování účetní jednotkou označen za cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou

Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Pokud se jedná o dluhové cenné papíry, účetní jednotka nejdříve účtuje o úrokovém výnosu v rámci položky „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a následně o přecenění na reálnou hodnotu v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Reálná hodnota

Reálnou hodnotou se rozumí tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném veřejném (organizovaném) trhu. Fond používá tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějším, než je datum sestavení účetní závěrky a nejvíce se blížícímu tomuto datu. Není-li tržní hodnota k dispozici nebo tržní hodnota nedostatečně vyjadřuje reálnou hodnotu, je reálná hodnota stanovena metodou kvalifikovaného odhadu.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

(e) Úroky

Metody účinné od 1.1.2021

Efektivní úroková míra

Úrokové výnosy a náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ za použití metody efektivní úrokové míry.

Efektivní úroková míra je úroková sazba, která diskontuje očekávané budoucí přijaté nebo odeslané peněžní toky po dobu očekávané životnosti finančního nástroje na:

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva;
- naběhlou hodnotu finančního závazku.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční nástroje (jiné než úvěrově znehodnocená finanční aktiva) účetní jednotka odhaduje budoucí peněžní toky, kdy bere do úvahy smluvní podmínky finančního instrumentu, nikoliv však očekávané úvěrové ztráty. Pro úvěrově znehodnocená finanční aktiva efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko je vypočtena na základě odhadnutých budoucích peněžních toků včetně očekávaných úvěrových ztrát.

Výpočet efektivní úrokové míry zahrnuje transakční náklady, poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

Při výpočtu časového rozlišení úroků z nástrojů peněžního trhu (termínové vklady, směnky, repo operace) je použita konvence ACT/360. Ke dni uzavření obchodu nedochází k výpočtu časového rozlišení úroků. Naopak, poslední den termínovaného obchodu je úročen.

Prezentace

Úrokové výnosy, resp. úrokové náklady, vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ zahrnují následující:

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázané v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty.

V případě vzniku škodní události je o sankčních úrocích a poplatcích účtováno tak, aby nedošlo k poškození podílníků investičního fondu. Platba sankčního závazku je nejprve zachycena v položce „Ostatní aktiva“. Následně podle povahy škodní události (interní/externí) je plnění požadováno po i) protistraně, která škodu zapříčinila, resp. ii) náhradu fondu uhradí investiční společnost, pokud se jedná o interní příčinu.

Metody účinné do 31.12.2020

Úrokovým výnosem se:

- a) u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. Čistou pořizovací cenou se rozumí pořizovací cena kuponového dluhopisu snižená o naběhlý kupon k okamžiku pořízení cenného papíru,
- b) u bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy u dluhových cenných papírů jsou rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry. V případě dluhových cenných papírů se zbytkovou splatností kratší než 1 rok od data vypořádání koupě jsou prémie či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

(f) Repo a reverzní repo operace

Repo operace

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

Tyto přijaté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“ či „Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen”.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

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

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

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

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

Reverzní repo operace

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

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami” nebo „Pohledávky za nebankovními subjekty”.

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

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

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

(g) Úvěry a zajištění

Úvěry v cizí měně jsou přeceněny kurzem ČNB k rozvahovému dni. Jedná se o nederivátové obchody. Přijaté úvěry a kolaterály jsou vykázány v položce Závazky vůči bankám, poskytnuté úvěry a kolaterály pak v položce Pohledávky za bankami.

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 (v korunách nebo v cizí měně v závislosti na typu protistrany)

Fond průběžně monitoruje tržní hodnotu všech zajištění:

- haircut u přijatého kolaterálu v rámci repo obchodů,
- 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, ISDA (*International Swaps and Derivatives Association master agreements*) a CSA (*Credit Support Annex*) dodatky pro kolateralizaci s cílem zajistit riziko nesplnění závazku protistrany.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(h) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(i) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(j) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(k) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- a) jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- b) ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- c) bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty k obchodování
- deriváty držené pro řízení rizik

Deriváty k obchodování

Deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v rozvaze v reálných hodnotách. Zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držných pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(I) Vydané podílové listy Fondu

Metody účinné od 1.1.2021

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroj s prodejní opcí je takový finanční nástroj, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umořit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Odchylně od definice finančního závazku je nástroj, který zahrnuje takovýto závazek, klasifikován jako kapitálový nástroj, pokud má všechny znaky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, jde například o následující charakteristiky:

- Dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- Kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umořit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínek, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- Celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

Kapitálové fondy

Vydané podílové listy mají nominální hodnotu.

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků

Metody účinné do 31.12.2020

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

Kapitálové fondy

Vydané podílové listy mají nominální hodnotu.

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílových listů snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

(m) Stanovení hodnoty podílového listu

Aktuální hodnotu podílového listu Fondu stanovuje Společnost s periodou 2x v měsíci. Hodnota se vypočte jako podíl fondového kapitálu příslušné třídy připadajícího na jeden podílový list téže třídy ke dni ocenění, dále jen „D“. Aktuální hodnota podílového listu každé třídy je stanovena v den „D+4“ s platností ke dni „D“. V den D+5 probíhá vypořádání objednávek z předchozího investičního období s cenou platnou ke dni „D“.

(n) Vracení některých poplatků

V souladu se Statutem může Fond investovat do cenných papírů vydaných fondy obhospodařovanými Společností nebo do zaknihovaných cenných papírů fondů ze skupiny KBC. Za účelem zamezení dvojího účtování poplatků podílníkům Fondu vrací Společnost do majetku Fondu inkasované poplatky a provize. V případě zahraničního fondu ze skupiny KBC je pobídka (provize za jeho umístění v portfoliu Fondu) vrácena v plné výši do majetku Fondu. V případě lokálního fondu ve správě Společnosti je do majetku Fondu vrácen celý poplatek za obhospodařování odpovídající příslušné pozici fondu.

Kalkulace očekávaného dohadu vratky poplatků probíhá na denní bázi a majetek Fondu ovlivňuje prostřednictvím účtované pohledávky. Úplata je hrazena čtvrtletně.

Změna reálné hodnoty podílového fondu (rozdíl z přecenění) je ovlivněna náklady, které podkladový fond hradí své správcovské společnosti. Rozdíly jsou vykazovány v položce „Oceňovací rozdíly z cenných papírů“. Shodně je vykazován předpis dohadu vratky poplatků, které z ekonomického pohledu kompenzují nižší výkonnost podkladových fondů. Na straně aktiv je vratka poplatků vykazována v položce „Ostatní pohledávky“.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(o) Výnosy z dividend

Metody účinné od 1.1.2021

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

Metody účinné do 31.12.2020

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy z tuzemských cenných papírů jsou zachyceny po odpočtu srážkové daně. Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. Daň ze zahraničních dividend je vykázána v bodě 23.

(p) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů. Poplatky spojené s prodejem cenných papírů a správní náklady jsou vždy účtovány do nákladů.

(q) 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.

(r) Dopad COVID 19

Pandemie covid-19 vedla v některých částech roku 2021 k významným omezením osobních, společenských i obchodních aktivit, včetně dočasných lockdownů v ČR. Vedení firmy a její orgány reagovaly na situaci podobně jako v roce 2020 tak, aby byla zajištěna plná funkčnost celého investičního procesu.

Část komunikace mezi zaměstnanci a klienty se přesunula do online prostředí. Na finančních výsledcích fondů roku 2021 se přímé dopady pandemie v souvislosti s řízením rizik prakticky nepodepsaly. Nepřímé dopady pak byly prostřednictvím vyšší inflace, vyšší tržních úrokových sazeb a rychlejšího růstu ekonomiky, se kterými Společnost při obhospodařování portfolií investičních fondů pracovala stejně jako v rámci standardního ekonomického cyklu. Vzhledem k proočkovanosti populace a postupného ústupu covid-19 v roce 2022 Společnost počítá s minimálními přímými dopady pandemie na obhospodařované fondy.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

(a) Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

V roce 2021 a 2020 nedošlo k opravám chyb týkajících se předchozích období.

(b) Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 2 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(i) Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	615	615
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	354 428	354 428
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	20 352	20 352
Ostatní aktiva – ostatní fin. aktiva	v nominální hodnotě po zohlednění opravných položek	určené ve FVTPL	1 342	1 342
Finanční aktiva celkem			376 737	376 737

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	v reálné hodnotě přes PL	určené ve FVTPL	17 406	17 406
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	v nominální hodnotě	určené ve FVTPL	807	807
Finanční závazky celkem			18 213	18 213

Dále jsou uvedeny bližší informace pro uplatnění požadavků na klasifikaci dle IFRS 9 k 1.1.2021 na výše uvedené finanční nástroje, jejichž klasifikace se v důsledku uplatnění IFRS 9 k 1.1.2021 změnila, jak je také uvedeno v tabulce výše:

Pohledávky za nebankovními subjekty dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), protože jsou drženy v rámci obchodního portfolia, ve kterém jsou řízeny a jejich výsledky jsou hodnoceny na základě reálné hodnoty v souladu s dokumentovanou investiční strategií.

Aplikace IFRS 9 neměla žádný dopad na žádnou z položek vlastního kapitálu Fondu k 1.1.2021.

Dále viz podstatné účetní metody a postupy ohledně klasifikace finančních nástrojů dle IFRS 9 uvedené v kapitole 2 výše.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Fond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank v případě, kdy nejsou využity pro operace s cennými papíry.

Pohledávky za bankami dle druhu

	31.12.2021	31.12.2020
Běžné účty u bank	12 775	615
Poskytnuté kolaterály bankám	1 492	0
Celkem	14 267	615

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2021 jsou oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

a) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Akcie vydané nefinančními institucemi	637 409	354 428
Čistá účetní hodnota	637 409	354 428

Všechny výše uvedené majetkové cenné papíry byly zařazeny do portfolia oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

b) Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) – 31.12.2021

v tis. Kč	31.12.2021
Vydané nefinančními institucemi	
- Kótované na burze v ČR	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	637 409
- Nekótované	0
Mezisoučet	637 409
Celkem	637 409

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

c) **Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů oceňovaných reálnou hodnotou – 31.12.2020**

v tis. Kč	31.12.2020
Vydané nefinančními institucemi	
- Kótované na burze v ČR	0
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	354 428
- Nekótované	0
Mezisoučet	354 428
Celkem	354 428

d) **Akcie, podílové listy a ostatní podíly jako poskytnutý kolaterál v rámci repo operací**

V roce 2021 ani v předchozím účetním období Fond nevyužíval výše uvedené nástroje v rámci reverzních repo transakcí nebo repo operací.

6. OSTATNÍ AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Kladná reálná hodnota derivátů	6 329	20 352
Pohledávky z výnosů z cenných papírů	1 331	1 306
Pohledávky za podílníky	254	36
Daň z příjmu – pohledávka	0	113
Ostatní aktiva celkem	7 914	21 807

7. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

	31.12.2021	31.12.2020
Běžné účty u bank	437	696
Přijaté kolaterály od bank	0	16 710
Celkem	437	17 406

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

8. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Záporná reálná hodnota derivátů	1 696	0
Daňové závazky	4 630	0
Závazky vůči podílníkům	22	83
Ostatní pasiva	20	22
Ostatní pasiva celkem	6 368	105

9. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31.12.2021	31.12.2020
Obhospodařovatelský poplatek	1 094	598
Odměna depozitáři	79	43
Audit fondu	56	52
Research fee	13	9
Výnosy a výdaje příštích období celkem	1 242	702

10. VLASTNÍ KAPITÁL FONDU

Fond nemá základní kapitál.

Objem emise podílového fondu činil k 31.12.2021 celkem 563 494 110 ks vydaných podílových listů (31.12.2020: 412 048 043 ks), jejichž jmenovitá hodnota činí 1 Kč.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena podílového listu je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě stanovované prodejní ceny dvakrát měsíčně.

Hodnota podílového listu Fondu k 31.12.2021 byla ve výši 1,1563 Kč (31.12.2020: 0,8704 Kč).

Vývoj vydaných podílových listů Fondu v ks:

v ks	
Zůstatek k 31. prosinci 2019	430 306 766
Vydané během roku 2020	52 096 784
Odkoupené během roku 2020	-70 355 507
Zůstatek k 31. prosinci 2020	412 048 043
Vydané během roku 2021	202 316 550
Odkoupené během roku 2021	-50 870 483
Zůstatek k 31. prosinci 2021	563 494 110

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Vývoj kapitálových fondů a emisního ážia:

<i>v tis. Kč</i>	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2019	430 366	234 244	-274 228	390 382
Vydané během roku 2020	52 102	-8 697	0	43 405
Odkoupené během roku 2020	-70 356	12 434	0	-57 922
Podíly na zisku	0	0	0	0
Zisk/ztráta po zdanění	0	0	-17 229	-17 229
Zůstatek k 31. prosinci 2020	412 112	237 982	-291 457	358 637
Vydané během roku 2021	202 323	18 643	0	220 966
Odkoupené během roku 2021	-50 870	687	0	-50 183
Podíly na zisku	0	0	0	0
Zisk/ztráta po zdanění	0	0	122 123	122 123
Zůstatek k 31. prosinci 2021	563 565	257 312	-169 334	651 543

11. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

(a) POUŽITÍ ZISKU NEBO ÚHRADA ZTRÁTY ZA MINULÁ ÚČETNÍ OBDOBÍ

Představenstvo Společnosti rozhodlo o vypořádání ztráty za rok 2020 ve výši -17 229 tis. Kč následujícím způsobem:

- Převod do neuhrazené ztráty z předchozích období ve výši -17 229 tis. Kč

(b) NÁVRH NA POUŽITÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Představenstvo Společnosti navrhuje použít zisk za rok 2021 ve výši 122 123 tis. Kč následujícím způsobem:

- Převod do nerozděleného zisku z předchozích období ve výši 122 123 tis. Kč

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ A OPCÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací a opcí

	31.12.2021			31.12.2020		
	Podrozvahové položky Pohl.	Záv.	Reálná hodnota	Podrozvahové položky Pohl.	Záv.	Reálná hodnota
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	627 258	618 564	4 633	371 325	350 931	20 352
Celkem	627 258	618 564	4 633	371 325	350 931	20 352

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální (smluvní) nediskontované hodnoty.

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

(b) Nominální a reálné hodnoty burzovních derivátů

Fond v roce 2021 ani v roce 2020 neuzavíral obchody s indexovými futures

(c) Zbytková splatnost pevných termínových operací a opcí

Níže uvedené údaje představují alokaci nominálních hodnot jednotlivých typů finančních derivátů k jejich zbytkovým dobám do splatnosti.

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2021					
Nástroje k obchodování					
Termínové měnové operace (pohledávky)	469 658	157 600	0	0	627 258
Termínové měnové operace (závazky)	-465 602	-152 962	0	0	-618 564
K 31. prosinci 2020					
Nástroje k obchodování					
Termínové měnové operace (pohledávky)	371 325	0	0	0	371 325
Termínové měnové operace (závazky)	-350 931	0	0	0	-350 931

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	0	2
z kolaterálů	1	16
Celkem	1	18
Náklady na úroky a podobné náklady		
z vkladů	12	21
z kolaterálů	5	2
Celkem	17	23
Čistý úrokový výnos	-16	-5

15. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

Fond v roce 2021 inkasoval výnosy ze zahraničních cenných papírů ve výši 10 528 tis. Kč (za rok 2020 : 9 918 tis. Kč).

16. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2021	2020
Ostatní poplatky	0	0
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Poplatky za prodej cenných papírů	139	56
Poplatek za custody služby	344	253
Ostatní poplatky za bankovní služby	107	80
Náklady na poplatky a provize celkem	590	390
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-590	-390

Fond vykázal výnosy a náklady za 2021 na poplatky a provize vztahující se k finančním aktivům a finančním závazkům, které jsou klasifikovány výhradně v portfoliu FVTPL.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

a) Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

tis. Kč	2021	2020
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	127 076	-23 666
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	1 132	12 193
Zisk/(ztráta) z devizových operací	-827	-8 417
Kurzové rozdíly	498	662
Ostatní	2	1 557
Celkem	127 881	-17 671

b) Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

tis. Kč	2021
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL	
Deriváty držené za účelem řízení rizik	
úrokové	0
devizové kurzy	1 132
akciové	0
Investice do cenných papírů	
dluhopisy	0
akcie	127 076
Mezisoučet	128 208
Ostatní (kurzové rozdíly, pobídky)	-327
Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	127 881

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Náklady za obhospodařování fondu	8 574	6 886
Náklady depozitáři	623	500
Náklady na audit	97	88
Ostatní služby	43	60
Správní náklady celkem	9 337	7 534

Společnost má uzavřenou rámcovou smlouvu o úhradě služeb s ČSOB. Smlouva upravuje poplatky za služby depozitáře a dále poplatky za ostatní služby (zřízení a vedení běžných účtů, tuzemský a zahraniční platební styk a služby přímého bankovníctví).

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, se skládá z 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu hrazené z majetku Fondu Společnosti.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává ČSOB, a v souladu se statutem Fondu, platí Fond poplatek ve výši 0,12 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu bez DPH.

19. VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

(a) Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropa bez ČR		Ostatní	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	18	0	0	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	5	20	13	4	0	0
Náklady na poplatky a provize	376	278	107	52	107	61
Zisk nebo ztráta z finančních operací	93	-137	20 300	-4 139	107 488	-13 395
Výnosy z akcií a podílů	0	0	2 700	2 604	7 828	7 314

V případě investic do evropských cenných papírů připadá na emitenty z Evropské unie více jak 95% (2021 i 2020). Rozhodující podíl v kategorii *Ostatní* představují výnosy a náklady z USA.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za běžné účetní období	6 343	1 547
Celkem	6 343	1 547

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	128 466	-15 682
Výnosy nepodléhající zdanění	10 586	9 604
Daňově neodčitelné náklady	140	84
Odpočet daňové ztráty	25 202	0
Mezisoučet	92 818	-25 202
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (pro rok 2020: 5 %)	4 641	0
Srážková daň	1 702	1 547
Celkem	6 343	1 547

(c) Odložený daňový dluh/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020	Změna
	Odložená daňová pohledávka (+)/ dluh(-)	Odložená daňová pohledávka (+)/ dluh(-)	
Daňová ztráta z minulých let	0	1 260	1 260
Ostatní rezervy	0	0	0
Čistý odložený daňový dluh/pohledávka vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	0	0	0

Potenciální odložená daňová pohledávka nebyla v roce 2020 vykázána v souladu s principem opatrnosti. V roce 2021 byla daňová ztráta uplatněna. K 31. prosinci 2021 Fond neeviduje žádnou odloženou daňovou pohledávku.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky		
Pohledávky za bankami	12 775	615
RH derivátů uzavřených s deponitářem	0	8 245
RH derivátů uzavřených s KBC	667	0
Závazky		
Úplata za obhospodařování fondů	1 094	598
Úplata deponitáři za výkon jeho funkce	79	43
Úplata deponitáři za ostatní služby	20	22
RH derivátů uzavřených s deponitářem	0	0

tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Úrokové výnosy od deponitáře	0	2
Přijaté pobídky od obhospodařovatele	0	0
Náklady		
Úrokové náklady od deponitáře	12	22
Úplata za obhospodařování fondů	8 575	6 886
Úplata deponitáři za výkon jeho funkce	623	500
Úplata deponitáři za ostatní služby	269	223

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Podrozvahová aktiva		
Pohledávky z pevných termínových operací s KBC	126 734	0
Pohledávky z pevných termínových operací s deponitářem	0	115 177
Hodnoty předané k obhospodařování	651 543	358 637
Podrozvahová pasiva		
Závazky z pevných termínových operací s deponitářem	0	106 935
Závazky z pevných termínových operací s deponitářem	125 094	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2021

v tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	14 267	0	14 267
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	637 409	0	637 409
11	Ostatní aktiva	7 914	0	7 914
Finanční aktiva celkem		659 590	0	659 590

31. prosince 2021

v tis. Kč		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Celkem
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	437	0	437
4	Ostatní pasiva	1 696	42	1 738
7	Výnosy a výdaje příštích období	0	1 242	1 242
Finanční závazky celkem		2 133	1 284	3 417

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Celkovým rizikem se pro účely této směrnice rozumí možnost utrpět finanční ztrátu či ztrátu dobrého jména nebo vystavení postihu regulátorů při realizaci investičního procesu. Celkové riziko se člení na dílčí rizika, která lze samostatně řídit, u kterých lze vyčlenit faktory, které je ovlivňují, a které lze ovlivňovat. Při správě klientských portfolií/fondů/aktiv Společnosti je třeba brát ohled na všechny uvedené druhy rizik.

Fond je vystaven následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. V rámci Společnosti existují dva výbory pro řízení rizik

- Výbor pro řízení finančních rizik - Financial Risk Committee – FRC, což je skupinový výbor KBC AM Group pro oblast správy portfolií fondů skupiny KBC a řízení rizik.
- Výbor pro řízení tržních rizik - MRC v rámci pravomocí delegovaných BoD, zejména stanovuje rámec řízení tržních, likviditních a kreditních rizik týkajících se spravovaných portfolií s výjimkou portfolií fondů, která patří do kompetence FRC

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Oddělení řízení rizik provádí sekundární kontrolní činnost (2LoD) a monitoruje zejména následující oblasti:

- a) dodržování pravidel investičního procesu ve Společnosti,
- b) dodržování limitů stanovených pro portfolia klientů/fondů právními předpisy, statuty portfolií/fondů, vnitřními předpisy Společnosti a rozhodnutími příslušných výborů (např. FRC, MRC, Investiční výbor, Alokační porada),
- c) spolu s útvarem Compliance dodržování cenového rozpětí investičních nástrojů (market conformity).

Řízení rizik je proces směřující k dosažení optimální úrovně rizika při správě klientských portfolií/fondů, za dodržení daných požadavků a omezení, tj. zejména s ohledem na požadovaný výnos a omezení vyplývající ze smluvní dokumentace, právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Celkový rámec řízení rizik navrhuje Oddělení řízení rizik a schvaluje jej BoD. Proces řízení rizik se člení do následujících fází:

- Vymezení rizika - vymezení dílčího rizika pro následné řízení.
- Měření rizika - vymezení míry (dílčího) rizika a způsobu jejího stanovení včetně pravidelného sledování její hodnoty.
- Řízení rizika - vymezení limitů, které musí hodnoty (dílčího) rizika splňovat, vyhodnocování čerpání limitů a stanovení akcí při jejich nesplnění

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko primárně vzniká z úvěrů a půjček poskytnutých klientům nebo ostatním bankám nebo družstevním záložnám nebo z investic do dluhových cenných papírů. Pro účely vykazování řízení rizik účetní jednotka hodnotí a seskupuje všechny prvky úvěrového rizika, tj. riziko selhání konkrétního dlužníka, riziko země a riziko odvětví.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s protistranami, které splňují kritéria úvěrového rizika nastavená v interních směrnících pro oblast úvěrového rizika. Hodnocení kreditního rizika podléhá riziko spojené s investováním do cenných papírů nebo riziko protistrany při uzavírání transakcí na finančních trzích. Kreditní riziko a riziko koncentrace spolu úzce souvisí v tom smyslu, že obvykle je únosná míra rizika koncentrace úměrná bonitě emitenta/protistrany tedy kreditnímu riziku.

Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové bonity, úvěrové ratingy a vykazování a zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky. Jako zdroj jsou používány hodnocení společností Standard & Poor's, Moody's a Fitch IBCA. Mimo oficiálních ratingů, které stanovují ratingové agentury, se používají i interní ratingy, které jsou vypracovány a monitorovány Společností. Kreditní a koncentrační limity na portfolio a emitenta schvaluje MRC. Ten také může schválit absolutní limity na emitenta za celkovou expozici portfolií spravovaných Společností.
- Nastavení struktury schvalovacích limitů v rámci schvalování nových úvěrů. Schvalovací limity definuje oddělení portfolio managementu. Limity, které omezují expozici vůči jednomu emitentovi v rámci portfolia, jsou schvalovány na výborech FRC (pro obhospodařované fondy) a jsou odvozeny především od ratingu a typu emitenta, velikosti portfolia a v některých případech také od splatnosti instrumentu.
- Existují dva druhy těchto limitů a jejich kontrol:
 - Limity platné pro nákup daného instrumentu, které jsou kontrolovány obvykle na týdenní bázi. Jejich překročení je reportováno na příslušný výbor
 - Limity platné v době držení instrumentu, které jsou kontrolovány měsíčně a jejich překročení je následně reportováno a řešeno na příslušném výboru.
 - Limity omezující expozici vůči vybraným emitentům mohou být schvalovány i na úrovni KBC AM Group - tzv. Black Listy a Portfolio Limits System
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně, geografické oblasti a odvětví (pro pohledávky, záruky a podobné expozice) a v závislosti na emitentech, úvěrovém ratingu, likviditě trhu a geografickou oblastí (pro dluhové cenné papíry, akcie, atd.). Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může Fondu vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši, resp. obchod uzavřený na základě smluvního vztahu nebude partnerem řádně vypořádán a Fond utrpí ztrátu z ušlé investiční příležitosti, případně další škodu v případě vypořádání "Delivery Free of Payment" (DFP).

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Limity protistran jsou nastavovány k omezení expozic vůči jednomu subjektu/skupině subjektů při provádění transakcí na kapitálových trzích. Limit je pro danou protistranu stanoven ve výši celkového objemu transakcí Společnosti s danou protistranou za den. Výše limitu vychází z posouzení kvality protistrany (ratingu, vlastnické struktury apod.).

Novou protistranu schvaluje Central Acceptance Unit KBC Bank NV a příslušný výbor nebo představenstvo Společnosti.

Seznam povolených protistran má následující strukturu: cenné papíry, repo obchody, derivátové obchody, úložky u bank a Forex SPOT.

Fond toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťující vypořádání dané transakce (př. Clearstream). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky.

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Všechny instituce, kde Fond drží peněžní prostředky, mají externí rating od společnosti Fitch v rozmezí AA- až AA+.

Úvěrové riziko související s reverzními operacemi je rovněž velmi nízké. Tyto operace jsou rovněž sjednávány s finančními institucemi s vysokým ratingem a tedy nízkou pravděpodobností úvěrového selhání.

Všechny instituce, se kterými má Fond sjednány reverzní repo transakce, mají externí rating od společnosti Fitch v rozmezí AA- až AA+.

Dluhové cenné papíry

K 31. prosinci, Fond neinvestoval do dluhových cenných papírů ani do investičních fondů s dluhovými podkladovými aktivy.

Ostatní aktiva - deriváty

Fond využívá k zajištění měnového rizika portfolia měnové deriváty. Reálná hodnota je determinována pohybem měnových kurzů ale i úrokových sazeb. V případě Fondu se jedná o zajištění více jak 90 % cizoměnových aktiv. Samotné úvěrové riziko není zanedbatelné, nicméně tato skutečnost je výrazně eliminována institutem kolateralizace na základě CSA smluv viz dále.

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka dostát svým závazkům. Účetní jednotka považuje za významnou angažovanost pohledávku vůči dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků, která přesahuje 10% kapitálu účetní jednotky. Účetní jednotka vytvořila systém vnitřních limitů na jednotlivé země, odvětví a dlužníky tak, aby zabránila vzniku významné koncentrace úvěrového rizika. K datu účetní závěrky neměla účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Koncentrace dle sektorů

31.12.2021	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	Celkem
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	14 267
Akcie, podíly a podílové listy	0	637 409	0	637 409
Celkem	14 267	637 409	0	651 676

31.12.2020	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor	Celkem
Pohledávky za bankami	615	0	0	615
Akcie, podíly a podílové listy	0	354 428	0	354 428
Celkem	615	354 428	0	355 043

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2021	Česká republika	Evropa bez ČR	USA	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	0	14 267
Akcie, podíly a podílové listy	0	156 124	481 285	0	637 409
Celkem	14 267	156 124	481 285	0	646 098

31.12.2020	Česká republika	Evropa bez ČR	USA	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	615	0	0	0	615
Akcie, podíly a podílové listy	0	106 536	247 892	0	354 428
Celkem	615	106 536	247 892	0	355 043

(iv) Zajištění

Fond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů a z reverzních repo transakcí uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků a obchodovatelných cenných papírů.

Deriváty

Derivátové transakce jsou transakce uzavírané na burzách, s centrální vypořádací protistranou a na základě ISDA smluv (*International Swaps and Derivatives Association master agreements*). Na základě

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

těchto smluv, v případě úvěrového selhání protistrany, dochází k ukončení všech transakcí s touto protistranou a je stanovena pouze jedna výsledná částka, která se následně vypořádává.

Fond rovněž aplikuje dodatečné zajišťovací dohody (Credit support Anex), které požadují, aby Fond anebo protistrana transakce poskytly zajištění z důvodu zmírnění úvěrových rizik. Toto dodatečné zajištění je vypořádáváno na pravidelné bázi.

Hodnoty zajištění ve vztahu k uzavřeným derivátovými transakcím a jsou uvedeny v bodě 23(b)(v).

Repo operace

Akceptovatelný kolaterál v rámci repo operací zahrnuje peněžní prostředky a cenné papíry obchodovatelné na veřejných trzích.

Hodnoty zajištění ve vztahu k uzavřeným repo transakcím jsou uvedeny v bodě 23(b)(v).

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

V následující tabulce je vykázan dopad rámcových smluv o započtení na položky aktiv a pasiv, které nejsou ve výkazu o finanční pozici započteny.

31.12.2021	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota záv./aktiva započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Kolaterál v podobě finančního nástroje	Kolaterál v podobě peněžních prostředků	Čistá hodnota celkem
v tis. Kč						
Kladné hodnoty finančních derivátů	6 329	0	6 329	0	0	6 329
Záporné hodnoty finančních derivátů	1 696	0	1 696	0	1 492	204

31.12.2020	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/záv. započtena v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Kolaterál v podobě finančního nástroje	Kolaterál v podobě peněžních prostředků	Čistá hodnota celkem
v tis. Kč						
Kladné hodnoty finančních derivátů	20 352	0	20 352	0	16 710	3 642
Záporné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0	0	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Investice Fondu do akcií veřejně obchodovatelných společností jsou považovány za vysoce likvidní, protože jsou obchodovány na významných evropských a severoamerických burzách.

Fond rovněž investuje do neobchodovatelných podílových listů, které mohou být předmětem určitých omezení při zpětném odkupu. Fond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostat svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic.

Fond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků účastníků. Fond dále drží jako součást své strategie řízení rizika likvidity část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako státní pokladniční poukázky a obdobné státní dluhopisy.

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 dostat 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.

S likviditou souvisí i riziko zpětných odkupů, představující 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.

Riziko likvidity představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Při řízení likvidity se přihlíží k plánování transakcí Fondu, plánování a odhadu potencionálních vstupů a výstupů klientů, tak aby nedošlo k nesouladu v načasování peněžních toků. Při řízení rizika likvidity se uplatňují takové postupy, které přiměřeně zajistí, že je Fond schopen splnit povinnosti odkupu podílového listu ve lhůtě a za podmínek daných statutem nebo zákonem. Řízení likvidity portfolia Fondu spočívá především ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve smluvně sjednaných lhůtách. Statut Fondu obsahuje následující zásady při řízení rizika likvidity:

- i) Plánování transakcí Fondu je v působnosti odpovědného portfolia manažera. Při plánování transakcí vychází portfolia manažer z investiční strategie Fondu a z naměřených a predikovaných pozic a toků finančních prostředků a investičních nástrojů z předchozího dne. Sám aktualizuje portfolia podle transakcí v rámci dne. Při plánování respektuje stanovené limity.
- ii) Měření a predikce likvidity - systém řízení likvidity je založen na měření, sledování a predikci pozic a čistých toků finančních prostředků a investičních nástrojů v čase. Jednostranné toky musí být kryty v každý okamžik dostatečnou pozicí. Pro pokrytí případného dočasného nedostatku finančních prostředků, především pro vypořádání odkupování podílových listů a měnových derivátů s různými protistranami, je používán kontokorentní úvěrový rámec. Měření a predikce pozic a toků portfolia je prováděna automaticky v systému určeném pro správu portfolií. Údaje pro jednotlivá portfolia jsou dostupné v reálném čase.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

- iii) Neočekávané závazky z transakcí portfolia musí být kryty pozicemi a toky portfolia. Nesoulad v načasování peněžních toků portfolia a výběrů, které by znamenaly, že pozice portfolia by se musely prodávat krátkou dobu před jejich splatností za nižší cenu, než je hodnota při splatnosti, je možné pokrýt repo operacemi. Krátkodobé krytí těchto nesouladů peněžních toků nepředstavuje strategii aktivního vytváření finanční páky.

Následující tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky. 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“.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

31. prosince 2021	Účetní	Nediskontované	Do	Od 1	Od 3 měsíců	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	hodnota	pen. toky	1 měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami	14 267	14 267	14 267	0	0	0	0
Ostatní aktiva	1 585	1 585	0	1 585	0	0	0
	15 852	15 852	14 267	1 585	0	0	0
Derivátová aktiva							
Nástroje k obchodování:	6 329						
Příjem		457 102	25 937	273 565	157 600	0	0
Výdaj		-447 193	25 768	-268 463	-152 962	0	0
	6 329	9 909	169	152 962	4 638	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	437	-437	-437	0	0	0	0
Ostatní závazky	1 284	-1 284	0	-1 284	0	0	0
	1 721	-1 721	-437	-1 284	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje k obchodování:	1 696						
Výdaj		170 156	82 771	87 386	0	0	0
Příjem		-171 371	83 567	87 804	0	0	0
	1 696	-1 215	-796	-418	0	0	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

31. prosince 2020	Účetní	Nediskontované	Do	Od 1	Od 3	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	hodnota	pen. toky	1 měsíce	do 3 měsíců	měsíců do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami	615	615	615	0	0	0	0
Ostatní aktiva	1 342	1 342	0	1 342	0	0	0
	1 957	1 957	615	1 342	0	0	0
Derivátová aktiva							
Nástroje k obchodování:	20 352						
Příjem		371 325	371 325	0	0	0	0
Výdaj		-350 931	-350 931	0	0	0	0
	20 352	20 394	20 394	0	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	17 406	-17 406	-17 406	0	0	0	0
Ostatní závazky	807	-807	0	-807	0	0	0
	18 213	-18 213	-17 406	-807	0	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky Hodnoty za derivátové obchody jsou vykázány v nediskontované výši (shodné s účetní hodnotou ke dni vykázání), které jsou v rámci časových košů alokovány rovnoměrně podle smluvní splatnosti obchodů. Fond považuje efekt diskontování jako i načasování peněžních toků z derivátových nástrojů za nevýznamný pro účel sestavení výše uvedené likviditní analýzy finančních závazků.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(iii) Zbytková doba splatnosti

Následující tabulky ukazují zbytkovou dobu splatnosti jednotlivých položek aktiv a pasiv, nikoliv platby veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

k 31. prosinci 2021	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	14 267	0	0	0	0	14 267
<i>splatné na požádání</i>	12 775	0	0	0	0	12 775
<i>ostatní pohledávky</i>	1 492	0	0	0	0	1 492
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	637 409	637 409
Ostatní aktiva	4 915	2 999	0	0	0	7 914
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	19 182	2 999	0	0	637 409	659 590
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	437	0	0	0	0	437
<i>splatné na požádání</i>	0	0	0	0	0	0
<i>ostatní závazky</i>	437	0	0	0	0	437
Ostatní pasiva	1 738	4 630	0	0	0	6 368
Výnosy a výdaje příštích období	1 242	0	0	0	0	1 242
Celkem závazky	3 417	4 630	0	0	0	8 047
Gap	15 765	-1 631	0	0	637 409	651 543
Kumulativní gap	15 765	14 134	14 134	14 134	665 677	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

k 31. prosinci 2020	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	615	0	0	0	0	615
<i>splatné na požádání</i>	615	0	0	0	0	615
<i>ostatní pohledávky</i>	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	354 428	354 428
Ostatní aktiva	21 807	0	0	0	0	21 807
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	22 422	0	0	0	354 428	376 850
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	17 406	0	0	0	0	17 406
<i>splatné na požádání</i>	0	0	0	0	0	0
<i>ostatní závazky</i>	17 406	0	0	0	0	17 406
Ostatní pasiva	105	0	0	0	0	105
Výnosy a výdaje příštích období	702	0	0	0	0	702
Celkem závazky	35 619	0	0	0	0	18 213
Gap	-13 197	0	0	0	354 428	358 637
Kumulativní gap	-13 197	-13 197	-13 197	-13 197	341 231	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek *Akcie, podílové listy a ostatní podíly* představuje objem majetku investovaný zejména do akcií a do investičních fondů ze skupiny KBC.

Fond nemá v portfoliu žádná nelikvidní aktiva. Fond řídí riziko likvidity především tím, že investuje minimálně 80% aktiv do likvidních aktiv s dobou vypořádání zpravidla do 3 dní. Minoritní část aktiv může být tvořena zejména repoobchody se zbytkovou splatností od 1 do 14 dnů. Pohledávky za dividendami a daňové pohledávky se vyznačují splatností max do 6 měsíců.

Podíl těchto likvidních aktiv s předpokládanou uvedenou dobou vypořádání do 2 dní (likvidních aktiv) na celkových aktivech ke konci jednotlivých období je uveden v následující tabulce:

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Celková likvidní aktiva	659 590	376 850
Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	100%	100%

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. V případě proměnlivých úrokových sazeb je účetní jednotka vystavena bazickému riziku, které je dáno rozdílem v mechanismu úpravy jednotlivých typů úrokových sazeb jako PRIBOR, EONIA vyhlášených úroků z vkladů, atd. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl optimalizovat čistý úrokový výnos účetní jednotky v souladu se strategií Fondu schválenou představenstvem Společnosti.

Fond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Fondu. Fond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika. Používané nástroje jsou především úrokové měnové forwardy a swapy. Fond neaplikuje zajišťovací účetnictví.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Fondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností jsou některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu.

Níže uvedená tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

K 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	14 267	0	0	0	14 267
Ostatní úrokově citlivá aktiva	6 239	0	0	0	6 239
Celkem	20 506	0	0	0	20 506
Závazky vůči bankám	437	0	0	0	437
Ostatní úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Celkem	437	0	0	0	437
Gap	20 069	0	0	0	20 069
Kumulativní gap	20 069	20 069	20 069	20 069	0

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

K 31. prosinci 2020 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	615	0	0	0	615
Ostatní úrokově citlivá aktiva	20 352	0	0	0	20 352
Celkem	20 967	0	0	0	20 967
Závazky vůči bankám	17 406	0	0	0	17 406
Ostatní úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Celkem	17 406	0	0	0	17 406
Gap	3 561	0	0	0	3 561
Kumulativní gap	3 561	3 561	3 561	3 561	0

(ii) **Měnové riziko**

Řízení měnového rizika

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.

Deriváty poskytují efektivní finanční zajištění pozic Fondu z pohledu řízení rizik. Měnové zajišťovací operace slouží především k pokrytí měnových rizik, nemohou však vyloučit situaci, kdy neočekávané změny měnového kurzu i navzdory eventuálním zajišťovacím obchodům negativně ovlivní vývoj hodnoty majetku fondu. Investice v cizích měnách rovněž podléhají tzv. transferovému riziku. Náklady vznikající při devizových termínových obchodech snižují dosažené zisky.

Riziko termínového kontraktu na podkladové aktivum je obecně spjato s nenaplněním očekávání ohledně budoucí ceny podkladového aktiva. V případě, že se hodnota podkladového aktiva nevyvíjí v souladu s očekáváním, může fond utrpět ztrátu danou rozdílem ceny podkladového aktiva v době uzavření obchodu a ceny v den splatnosti obchodu.

Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka nastavila limity na měnové riziko na bázi čisté měnové pozice v jednotlivých měnách. Účetní jednotka stanovila limit na měnová rizika ve výši 10 % čisté hodnoty aktiv v jednotlivých měnách a limit 10 % kapitálu účetní jednotky na celkovou čistou měnovou pozici účetní jednotky.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

tis. Kč	EUR	USD	Kč	Ostatní	Celkem
K 31. prosinci 2021					
Pohledávky za bankami	5 964	0	6 446	1 857	14 267
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	124 950	481 285	0	31 174	637 409
Ostatní aktiva	3 241	2 965	1 586	120	7 914
Celkem	134 157	484 250	8 032	33151	659 590
Závazky vůči bankám	0	437	0	0	437
Ostatní pasiva	0	138	6 230	0	6 368
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	1 242	0	1 242
Vlastní kapitál	0	0	651 543	0	651 543
Celkem	0	575	659 015	0	659 590
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	620 672	0	627 257
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	-136 730	-454 386	-6 739	-20 710	-618 565
Čistá devizová pozice	28 329	31 692	-32 592	-18 584	8 844

tis. Kč	EUR	USD	Kč	Ostatní	Celkem
K 31. prosinci 2020					
Pohledávky za bankami	191	239	0	185	615
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	84 150	247 892	0	22 386	354 428
Ostatní aktiva	2 144	20 753	-1 158	68	21 807
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0
Celkem	86 485	268 884	-1 158	22 639	376 850
Závazky vůči bankám	0	0	17 406	0	17 406
Ostatní pasiva	0	0	105	0	105
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	702	0	702
Vlastní kapitál	0	0	358 637	0	358 637
Celkem	0	0	376 850	0	376 850
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	371 286		371 286
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	-105 002	-245 932	0	0	-350 934
Čistá devizová pozice	-18 517	22 952	-6 722	22 639	20 352

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(iii) Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)

Tržní rizika plynoucí z obchodních aktivit (obchodního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk (VaR). Hodnota VaR představuje odhad ztráty portfolia na zvolené hladině významnosti (1%) a časovém horizontu (1 měsíc) s roční periodou pozorování rizikových faktorů.

VaR model je komplexní parametr založen na parametrické metodě a multi-faktorovém přístupu (akcie, úrokové sazby, spready, měnové riziko). Hodnota VaR se stanovuje absolutně (v Kč) i relativně (v %).

Níže jsou uvedeny hodnoty Value at Risk za všechny typy finančních nástrojů.

	K 31. prosinci	Průměr	K 31. prosinci	Průměr
tis. Kč	2021	2021	2020	2020
VaR úrokových, měnových a akciových nástrojů	8,17%	11,80%	15,42%	7,71%

K 31. prosinci 2021 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 53 231 tis. Kč (v roce 2020: 55 302 tis. Kč). Tato hodnota je nižší než součet VaR za jednotlivá rizika z důvodu korelace mezi jednotlivými riziky. Současná metodika používaná pro měření VaR portfolia poskytuje měsíční výstupy na agregované bázi.

Limity pro řízení tržního rizika

Veškeré limity pro obchodní portfolio (konkrétně VaR limity pro dobu držení jednoho dne a citlivostní limity) jsou navrhovány ve spolupráci útvaru strategického řízení rizik a příslušných obchodních útvarů a schvalovány skupinovým výborem řízení rizik (FRC).

Tržním rizikem se rozumí riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku společnosti/portfolií/fondů kolektivního investování, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména úrokových sazeb, měnových kurzů, cen akcií a komodit, úvěruschopnosti emitenta apod.

(iv) Stresové testování

Společnost provádí na čtvrtletní bázi stresové testování VaR úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a interně definované nepravděpodobné scénáře a modeluje jejich dopad na výsledek hospodaření účetní jednotky. Účetní jednotka stanovila limity na tyto stresové scénáře, které jsou součástí procesu řízení rizik. Stresové testování slouží k identifikaci událostí a vlivů, které mají značný dopad na fond. Analýza výsledků testování je pravidelně předkládána na Investiční výbor.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

e) **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.

Operačním rizikem se rozumí riziko přímých nebo nepřímých ztrát, plynoucích pro Společnost nebo obhospodařovaná portfolia z neadekvátních nebo chybných interních procesů, selhání lidského faktoru, interních nebo externích systémů. Událostí operačního rizika je zejména:

- každé porušení omezení a podmínek, daných zákonem, statuty portfolií/fondů nebo jinými smluvními dokumenty,
- každé porušení principů etického kodexu nebo jiných vnitřních předpisů Společnosti,
- každé selhání lidského faktoru nebo systému ve Společnosti, pokud touto událostí byla společnost nebo portfolio/fond vystaven aktivnímu riziku ztráty

Riziko obchodní, strategické a reputační v souladu s politikou KBC Group není v kategorii operačních rizik zahrnuto.

Oblast operačního rizika je v pravomoci představenstva Společnosti, které vyhodnocuje události operačního rizika z pohledu materiality, projednává závěry z kontrol provedených na základě požadavků vyplývajících ze skupinových standardů a dalších nástrojů pro řízení operačních rizik, schvaluje implementaci interních směrnic KBC Group do lokálních směrnic a projednává novou metodologii a přístupy v oblasti operačních rizik, monitoring nefinančních rizik

24. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- ceny dluhopisů a akcií,
- a měnové kurzy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

c) **Procesy a kontroly**

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

tis. Kč	31.12.2021			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	14 267	0	14 267
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	637 409	0	0	637 409
Ostatní finanční aktiva	0	7 914	0	7 914
hFINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	0	437	0	437
Ostatní finanční závazky	0	2 980	0	2 980

tis. Kč	31.12.2020			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami		615	0	615
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	354 428	0	0	354 428
Ostatní finanční aktiva	0	21 694	0	21 694
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	0	17 406	0	17 406
Ostatní finanční závazky	0	807	0	807

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

Pokud během běžného účetního období dojde ke změně tržních podmínek pro dluhové cenné papíry, kdy již příslušné kotované ceny na aktivním trhu nejsou dostupné pro tyto nástroje je třeba přistoupit k jejich reklasifikaci. Nicméně, pokud existuje dostatek informací ke stanovení reálné hodnoty na základě pozorovatelných tržních vstupů, může dojít k převodu cenných papírů z úrovně 1 do úrovně 2 v rámci hierarchie reálných hodnot.

V průběhu roku 2021 ani v roce 2020 nedošlo v případě Fondu k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů. U veškerých zůstatků na bankovních účtech bylo posouzeno, že mají nízké úvěrové riziko ke každému datu účetní závěrky, neboť prostředky jsou uloženy v uznávaných mezinárodních bankovních institucích s vysokým ratingem.

Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 2 / úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje:

- současné a nedávné kotované ceny pro identické cenné papíry na trzích, které nejsou aktivní
- a čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomoci diskontního faktoru odvozeného od kotovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kotované majetkové cenné papíry

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Ostatní kotované majetkové cenné papíry jsou oceněny na základě kotace brokerů pro identický cenný papír, které jsou vykonatelné (executable) a které zohledňují skutečné současné tržní podmínky (úroveň 2).

Nekotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena: na základě zveřejněné čisté hodnoty aktiv (NAV) které vychází z reálné hodnoty (úroveň 2). Do podílových fondů s portfoliem nepřeceňovaným reálnou hodnotou Fond neinvestuje.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva/pasíva – Deriváty – FX forwardy

Reálná hodnota FX forwardů je stanovena na základě současné hodnoty peněžních toků vyplývajících z daného derivátu s přihlédnutím k tržním vstupům jako jsou kurzy měnových spotů a forwardů a referenční úrokové sazby, apod. (úroveň 2).

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

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

Příloha v účetní závěrce

Datum sestavení: 20. dubna 2022

Závazky vůči bankám a druž. záložnám

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

V případě finančních závazků plynoucích z repo operací se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

(iii) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3


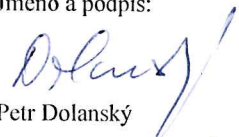
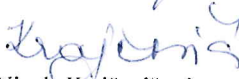
K rozvahovému dni fond neviduje žádné finanční zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot. Nejsou proto uváděny informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých při ocenění.

25. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Fond k rozvahovému dni neviduje žádné transakce, které nejsou zahrnuty v rozvaze.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Koncem února 2022 rusko-ukrajinské napětí eskalovalo ve vojenskou invazi Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresí vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Dění na Ukrajině dopadlo na akciové trhy ve střední a východní Evropě. Tento region v investiční strategii Fondu tvoří jen zanedbatelný podíl, portfolio Fondu neobsahuje přímé pozice v Rusku nebo v Ukrajině a dopady jsou tak pouze nepřímé a velmi omezené. Ve Fondu díky velké diverzifikaci nečekáme problémy s likviditou. Společnost pečlivě zvážila potenciální dopady na aktivity a fungování Fondu a dospěla k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Účetní závěrka sestavena dne: 20. dubna 2022	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis:  Karel Martínek	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis:  Petr Dolanský  Nicole Kráječovičová
		tel.: 720742150	



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 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 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 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 významné



(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 způsobitelné 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 informací 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 nepřetržitosti a použití předpokladu nepřetržitosti 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 (koluze), 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.

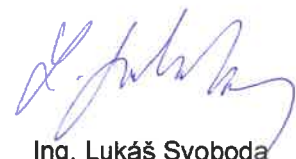


Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lukáš Svoboda je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky ČSOB Akciový realitní, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 20. dubna 2022

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


Ing. Lukáš Svoboda
Director
Evidenční číslo 2516