

**PRAVIDLA PRO OCENĚNÍ FINANČNÍCH NÁSTROJŮ
ÚČETNÍCH JEDNOTEK**
REALITA NEMOVITOSTNÍ OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND
ATRIS INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.

Pravidla pro ocenění finanční nástrojů účetních jednotek

Atris investiční společnost, a.s. Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

Tento dokument je extraktem vnitřních předpisů „Pravidla administrace“ a „Pravidla vedení účetnictví“ účetních jednotek Atris investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“) a Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“).

Tento dokument slouží k poskytnutí přehledu procesů metodického stanovení a kalkulace ocenění finančních nástrojů dle mezinárodního účetního standardu IFRS 13. Jedná se o metodický pokyn, který nastavuje pravidla pro ocenění finančních nástrojů účetních jednotek na základě prováděcí vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

1. Ocenění reálné hodnoty účetních jednotek je určeno následujícím způsobem:

- identitu aktiva či závazku, které jsou oceňovány;
- u nefinančních aktiv nejlepší a nejvyšší využití aktiva, a zda je aktivum využíváno ve spojení
- s jinými aktivy nebo samostatně;
- trh, na kterém by pro dané aktivum či závazek proběhla běžná transakce; a
- vhodnou/é oceňovací techniku/y pro oceňování reálné hodnoty.

Použitými oceňovacími technikami jsou maximálně využity relevantní pozorovatelné vstupy a minimálně využity nepozorovatelné vstupy. Tyto vstupy jsou konzistentní se vstupem, které Investiční společnost a fond používají jako účastníci trhu při stanovování ceny aktiva nebo závazku.

Reálná hodnota je určována pro určité aktivum či závazek. Proto při jejím zjišťování Investiční společnost a fond berou v úvahu ty charakteristiky aktiva a závazku, které jsou při určování ceny transakce brány v úvahu účetními jednotkami Investiční společnosti jako účastníky trhu.

Reálnou hodnotu Investiční společnost a Fond určují buď pro jednotlivé aktivum či závazek, nebo pro skupinu aktiv, skupinu závazků nebo skupinu aktiv a závazků.

Při oceňování reálné hodnoty účetní jednotky Investiční společnosti vycházejí z předpokladu, že k transakci dojde:

- na hlavním trhu pro dané aktivum či závazek, nebo
- při absenci hlavního trhu na nejvýhodnějším jiném trhu pro dané aktivum či závazek.

Cena z hlavního trhu s daným aktivem či závazkem je Investiční společností a fondem považována za jeho reálnou hodnotu i v případě, kdy ceny z jiných trhů k datu ocenění jsou potenciálně výhodnější.

Cena z hlavního nebo nejvýhodnějšího trhu není upravena o transakční náklady, které jsou vykázány v souladu s pravidly relevantních IFRS. Za součást transakčních nákladů ale není považováno dopravné.

Pokud je cena aktiva odvislá od jeho umístění, je cena z hlavního trhu upravena o případné náklady, které by bylo nutné vynaložit pro dopravení daného aktiva ze současného místa na tento trh.

2. Vykázání reálné hodnoty při prvotním vykázání v účetních jednotkách Investiční společnosti

Při prvotním vykázání finančních nástrojů Investiční společnosti a fondu je dosažená transakční cena často považovaná za reálnou hodnotu této transakce v případě, že aktivum je pořízeno na trhu, na kterém by zároveň mohlo být prodáno.

Cena, za kterou je aktivum koupeno, totiž obvykle nebývá cenou, za kterou by mohlo být prodáno. Tato cena je obdobně stanovena také u závazků.

3. Oceňovací techniky Investiční společnosti a fondu

Investiční společnost a fond používají takové oceňovací techniky, které jsou vhodné vzhledem k okolnostem, a pro které mají účetní jednotky k dispozici potřebné údaje k datu ocenění, při respektování požadavku na maximalizaci pozorovatelných vstupů a minimalizaci nepozorovatelných vstupů.

Tři nejčastěji používané oceňovací techniky, které účetní jednotky Investiční společnosti využívají, jsou tržní přístup, přístup založený na pořizovací ceně, a přístup založený na zisku.

Oceňovací techniky pro oceňování reálné hodnoty mají být používány konzistentně. K její změně, případně ke změně v jejím použití, může dojít, pokud dojde k některé z následujících událostí:

- vznikne nový trh;
- jsou k dispozici nové informace;
- dříve používané informace již nejsou k dispozici;
- dojde k vylepšení oceňovacích technik;
- změní se tržní podmínky.

4. Hierarchie reálné hodnoty

IFRS 13 určuje hierarchii reálné hodnoty, která rozděluje vstupy pro oceňovací techniky do tří úrovní.

- Nejvyšší priorita je při ocenění dávána kotovaným cenám (neupraveným) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky. Jedná se o vstupy první úrovně.
- Další prioritou při ocenění jsou jiné než kotované ceny na aktivních trzích pro daná aktiva a závazky, ale vstupy, které jsou buď přímo či nepřímo pozorovatelné. Jedná se o vstupy druhé úrovně.
- Nejnižší priorita při ocenění je přiřazena nepozorovatelným vstupům. Jedná se o vstupy třetí úrovně.

5. Obecné principy oceňování Investiční společnosti a fondu

Investiční strategie fondu je dána statutem fondu. Statut určuje investiční strategii a aktiva, do kterých fond může investovat. Statut fondu stanoví četnost oceňování aktiv a vhodný moment k provedení účetní závěrky.

Zásady a postupy oceňování a stanovené metody jsou uplatňovány jednotně a uplatňují se na všechna aktiva fondu téhož druhu se zohledněním případné existence rozdílných externích znalců.

Není-li vyžadována aktualizace, zásady a postupy oceňování se nadále uplatňují jednotně a zdroje a pravidla oceňování stále zůstávají jednotná.

Majetek a dluhy fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:

- a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

- b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

Majetek a dluhy fondu se oceňují ve lhůtách uvedených ve statutu fondu.

Depozitář kontroluje, zda Investiční společnost jako administrátor fondu má vytvořeny a používá vhodné a soudržné postupy oceňování aktiv a zda tyto postupy jsou účinně prováděny a pravidelně přehodnocovány.

Společnost nesmí do určitého druhu aktiva investovat, dokud pro tento konkrétní druh aktiva nebyly níže stanoveny odpovídající zásady a postupy oceňování.

Kdykoli je to možné a vhodné, jsou hodnoty při oceňování získávány z nezávislých zdrojů. Podrobnosti pro jednotlivé kategorie aktiv stanoví tento vnitřní předpis.

O každém jednotlivém ocenění (jednorázovém i průběžném) pořizuje vedoucí nebo pověřený pracovník Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office záznam v elektronické podobě, který obsahuje alespoň následující prvky:

- a) identifikace oceňovaného aktiva;
- b) identifikace podkladů, použitých pro ocenění;
- c) stanovená hodnota oceňovaného aktiva.

Pořízený záznam je následně archivován v rámci Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office v souladu se zvláštním vnitřním předpisem Investiční společnosti a podléhá přezkumu pracovníka pověřeného řízením rizik (Risk managera).

5.1. Ocenění finančních nástrojů

Pro přecenění jsou dle standardu IFRS 9 použity dva oceňovací modely:

1. Amortizované náklady
2. Reálná hodnota (fair value)
 - a) s dopadem do výsledku hospodaření,
 - b) s dopadem do ostatního výsledku hospodaření (OCI)

Prosazovaným modelem přecenění finančních nástrojů je dle standardu IFRS 9 ocenění na reálnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření.

Finanční nástroje za účelem držení do doby splatnosti mohou být přeceňovány do ostatního výsledku hospodaření (OCI).

6. Vstupy pro oceňovací techniky Investiční společnosti a fondu

6.1. Vstupy jsou ve smyslu IFRS 13 míněny předpoklady, které Investiční společnost a fond jako účastníci trhu, používají při oceňování aktiva nebo závazku, včetně předpokladů týkajících se rizika, jako jsou například:

- rizika vlastní té oceňovací technice, která je použita pro ocenění reálné hodnoty (například model stanovení ceny), a
- rizika vlastní vstupům, použitým při aplikaci oceňovací techniky.

6.2. Vstupy pro oceňovací techniky mohou být pozorovatelné nebo nepozorovatelné.

6.2.1. Pozorovatelné vstupy jsou takové, které vycházejí z tržních dat, jako jsou například veřejně dostupné informace o skutečných událostech a transakcích, které zároveň reflektují předpoklady, které Investiční společnost a fond jako účastníci trhu berou v úvahu při určování ceny pro aktivum či závazek.

6.2.2. Nepozorovatelné vstupy jsou naopak takové, pro které nejsou k dispozici tržní data, a které jsou vytvořeny na základě nejlepších dostupných informací o předpokladech, které Investiční společnost a fond jako účastníci trhu berou v úvahu při určování ceny pro aktivum či závazek.

Oceňovací techniky používané Investiční společností a fondem při oceňování reálné hodnoty jsou maximalizovány v možné míře vstupy, a naopak minimalizovány jsou nepozorovatelné vstupy.

Investiční společnost a fond používají ty vstupy, které jsou v souladu s charakteristikou aktiva či závazku, kterou Investiční společnost a fond jako účastníci trhu berou v úvahu. V některých případech je proto nutné ocenění upravit o slevy či přírážky, pokud můžou být při oceňovaném objemu aktiva nebo závazku do ceny promítnuty.

Klasifikace se určuje na základě charakteristiky smluvních peněžních toků dluhového finančního aktiva a obchodního modelu, do kterého je toto finanční aktivum zařazeno.

6.3. Oceňovací techniky pro jednotlivé finanční nástroje Investiční společnosti a fondu

Oceňování majetku a dluhů fondu provádí pověřený Pracovník Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office v excelovských tabulkách. V účetní evidenci jsou majetek a dluhy fondu zachyceny na základě účetních dokladů a aktuálně oceněny dle pravidel stanovených právními předpisy a vnitřními předpisy Investiční společnosti.

6.3.1. Pohledávky za bankami, za klienty a dluhové cenné papíry

Pohledávky za bankami, za klienty a dluhové cenné papíry (dluhová finanční aktiva) jsou klasifikovány a po prvotním vykázaní následně oceňovány:

- a) Naběhlou hodnotou (amortizačními náklady).
- b) Reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření (OCI).
- c) Reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát

Veškerá dluhová finanční aktiva držaná Investiční společností k datu účetní závěrky jsou klasifikována a oceňována naběhlou hodnotou.

Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu jsou oceňovány jmenovitou hodnotou zvýšenou o alikvotní úrokový výnos, eventuálně přepočtené kursem (fixingem) České národní banky pro příslušný den. Pokud vklad obsahuje finanční nástroje, stanoví se reálná hodnota vkladu jako součet reálné hodnoty vkladu získaný metodou čisté současné hodnoty ke dni výpočtu a reálné hodnoty podkladových finančních nástrojů.

Základem pro stanovení reálné hodnoty pohledávek je jejich jmenovitá hodnota. U pohledávek po lhůtě splatnosti se reálná hodnota stanoví dle § 34 vyhlášky č. 244/2013 Sb. V případě cizoměnových pohledávek je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky (fixingem) platným pro daný den.

Od 1. 1. 2021 vešel v platnost mezinárodní účetní standard IFRS 9 dle vyhlášky 501/2002 Sb. Pohledávky jsou dle tohoto standardu oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje pohledávky se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota pohledávek se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko pohledávky. Vzorec pro výpočet reálné hodnoty má následující podobu:

Reálná hodnota = nominální hodnota pohledávky / (1 + tržní úroková míra/počet měsíců platnosti pohledávky v daném roce) ^ počet zbývajících měsíců do splatnosti.

Pro výpočet reálné hodnoty je použita takzvaná tržní úroková míra, která je stanovena dle aktuálních úrokových sazeb České národní banky pro jednotlivé skupiny poskytnutých zápůjček nebo úvěrů. Pro přesné stanovení tržní úrokové míry jsou úrokové sazby zveřejněné Českou národní bankou navýšeny o takzvanou přírážku. Přírážka je vypočtena jako rozdíl mezi nominální úrokovou sazbou zveřejněnou ve smlouvě o poskytnutí zápůjčky nebo úvěru a úrokovou sazbou zveřejněnou Českou národní bankou pro období, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. V případě, že by příslušné smlouvy zakládající pohledávky nestanovily úrokovou míru nebo vůbec neexistovaly, vychází se poté z průměrné hodnoty ostatních úrokových sazeb pohledávek podobného charakteru za sledované účetní období.

Do ocenění se promítnou předvídatelná rizika a možné ztráty ze znehodnocení pohledávek, případně se stanoví reálná hodnota pohledávky se souhlasem depozitáře jiným způsobem. V případě, že pohledávka je součástí derivátu, je oceňován derivát jako celek.

Znehodnocení pohledávek se splatností delší než 1 rok je stanoveno na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Stanovení očekávaných ztrát je členěno dle rizikovitosti do třech kategorií:

- a) Stupeň 1 – do této kategorie jsou zařazeny pohledávky, u kterých k datu účetní závěrky nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení pohledávek se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od doby účetní závěrky. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- b) Stupeň 2 – do této kategorie jsou zařazeny pohledávky, u kterých k datu účetní závěrky došlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo k selhání. Znehodnocení pohledávek se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- c) Stupeň 3 – do této kategorie jsou zařazeny pohledávky v selhání. Znehodnocení pohledávek se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z čisté účetní hodnoty aktiva, po zohlednění opravné položky.

Za významné zvýšení úvěrového rizika Investiční společnost považuje událost, kdy se dlužník dostane do prodlení o 90 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Za znehodnocená aktiva považuje Investiční společnost ta aktiva, u kterých se dlužník dostane do prodlení o 360 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Opravné položky jsou vytvářené na vrub nákladů a jsou vykázány v položce „Tvorba opravných položek“.

Pro stanovení ztráty ze znehodnocení pohledávky je používán obecný vzorec, kde se stanovuje procento selhání pohledávky z celkového objemu dané kategorie pohledávek z minulosti a přítomnosti a procento nedobytné hodnoty z hodnoty pohledávky v případě, že by pohledávka nebyla uhrazena. Procento nedobytné hodnoty je stanoveno z minulosti a přítomnosti z celkového objemu takovýchto pohledávek pro danou kategorizaci. Vzorec pro stanovení ztráty ze znehodnocení pohledávky má následující podobu:

Ztráta ze znehodnocení pohledávky = % selhání pohledávky * % nedobytné hodnoty ze selhané pohledávky.

Pro znehodnocení dané kategorie pohledávek je tvořen dotazník, který slouží jako podklad pro stanovení míry hodnoty znehodnocení. Dotazník je součástí přílohy č. 2 tohoto vnitřního předpisu Investiční společnosti. V dotazníku jsou stanoveny hodnoty znehodnocení finančních aktiv, které jsou dále aplikovány na jednotlivá finanční aktiva.

6.3.2. Investiční nástroje

Pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry, akcie nebo cenné papíry kolektivního investování jsou klasifikovány podle záměru jako cenné papíry držené do splatnosti (HTM) a jsou oceňovány reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů (FVPL).

Pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry jsou účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto cenných papírů. Akcie (pouze v případě Investiční společnosti) a cenné papíry kolektivního investování jsou účtovány v pořizovací ceně.

Dluhové cenné papíry a akcie (pouze v případě Investiční společnosti) klasifikované jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou oceňovány reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty z přecenění těchto cenných papírů se účtují do nákladů nebo do výnosů. Dluhové cenné papíry a akcie (pouze v případě Investiční společnosti) klasifikované jako realizovatelné cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty z přecenění těchto cenných papírů se účtují na účet „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a dluhů“.

Reálná hodnota používaná pro přecenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů. Pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena).

Pokud není možné určit reálnou hodnotu cenného papíru, použije se upravená hodnota. Upravená hodnota cenného papíru se rovná současné hodnotě cenného papíru, která je očištěna o časové hledisko, pokud se jedná o dluhové cenné papíry s dobou splatnosti delší než 1 rok. K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Investiční nástroje v cizí měně jsou přepočítávány pevným kurzem, který Investiční společnost pro období, které začíná posledním dnem kalendářního měsíce a končí předposledním dnem následujícího měsíce. Kurzové rozdíly vzniklé zpravidla měsíčním přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Při úbytku majetku nebo závazků se kurzové rozdíly účtují na příslušné nákladové a výnosové účty a vykazují se ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisu drženého do splatnosti a pokladničních poukázek se od 1. 1. 2021 používá přecenění dle mezinárodního standardu IFRS 9. Pro přecenění se použije metoda přecenění na reálnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření.

Pro přecenění je stanoven obecný vzorec, který zohledňuje nominální hodnotu dluhopisu o tržní úrokovou sazbu a časové hledisko. Vzorec pro výpočet reálné hodnoty má následující podobu:

Reálná hodnota = nominální hodnota dluhopisu / (1 + tržní úroková míra/frekvence výplaty kupónu za rok) ^ počet zbývajících výplat do splatnosti.

Pro výpočet reálné hodnoty je použita takzvaná tržní úroková míra, která je stanovena dle aktuálních úrokových sazeb.

Úroky spojené s dluhopisy, které jsou účtovány do výnosů či nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad případně výnos.

Efektivní úroková míra je vypočtena v excelu pomocí funkce POWER, která stanovuje hodnotu efektivní úrokové míry. Do vzorce pro výpočet efektivní úrokové míry jsou použity hodnoty úrokové míry a časové hledisko dle vyplácení úroků. Vypočtený rozdíl mezi úrokovým výnosem nebo nákladem při přecenění na efektivní úrokový výnos či náklad je zaúčtován na účty přecenění ve výsledku hospodaření.

Pro stanovení reálné ceny cenných papírů kolektivního investování je použita taková hodnota cenného papíru, která je vyhlášena ke dni stanovení reálné hodnoty. Pokud došlo k pozastavení odkupu takového cenného papíru, stanoví se jeho reálná hodnota odhadem s vynaložením odborné péče s přihlédnutím k důvodu vzniklého stavu a se souhlasem depozitáře. Tento popsany postup je ve shodě s mezinárodními účetními standardy.

6.3.3. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem s výjimkou nemovitostních společností jsou oceňovány ekvivalencí. Oceněním ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu účasti) se rozumí, že účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem je při pořízení oceněna pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou i přímé náklady související s pořízením. Goodwill zahrnutý v pořizovací ceně je převeden na účet nehmotného majetku. Pro ocenění ekvivalencí jsou použity údaje z účetní závěrky dceřiné společnosti nebo přidruženého podniku. Ocenění účasti je následně snižováno o přijaté dividendy, popř. o další přijaté příspěvky z rozdělení, a zvyšováno o podíl na zisku nebo snižováno o podíl na ztrátě dceřiné nebo přidružené společnosti vzniklých po datu akvizice účtované souvztažně do výkazu zisku a ztráty. Ocenění účasti je dále snižováno či zvyšováno o podíly na změnách ve vlastním kapitálu dceřiné nebo přidružené společnosti, které nebyly zahrnuty do výkazu zisku nebo ztráty dceřiné nebo přidružené společnosti. Rozdíly z výsledného přecenění účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

6.3.4. Nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech

Nemovitosti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny je i daň z nabytí nemovitosti (případně její odhad) a ostatní výdaje související s pořízením nemovitosti. Přecenění nemovitostí se provádí alespoň dvakrát ročně. Nemovitosti se přeceňují metodou porovnávací a/nebo výnosovou, přičemž cena je stanovena výborem odborníků v souladu se zvláštním vnitřním předpisem Investiční společnosti. Změny z přecenění nemovitostí se účtují na zvláštní položku pasiv, na účet Změny reálných hodnot nemovitostí.

Technické zhodnocení se při realizaci oceňuje pořizovací cenou. Do okamžiku dokončení technického zhodnocení je evidováno na účtu „Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku a záloh“. Po dokončení se stává součástí hodnoty majetku na účtu „Budovy pro neprovozní činnost“; tzn. hodnota příslušné nemovitosti je o technické zhodnocení upravena.

Ocenění nemovité věci provádí vždy dvě osoby, které jsou buď členy výboru odborníků Společnosti, nebo nezávislími znalci v oboru oceňování nemovitostí dle zvláštního zákona. Společnost vždy oslovuje primárně členy výboru odborníků, sekundárně nezávislé znalce. Znalce vybírá představenstvo Společnosti ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů. Vybraní znalci musí splňovat předpoklad nezávislosti dle tohoto vnitřního předpisu. Znalci jsou Společností odměňováni na smluvním základě, přičemž odměna odpovídá ceně obvyklé za poskytnuté služby. Zásady složení a

činnosti výboru odborníků upravuje tento vnitřní předpis. Výstupem činnosti člena výboru odborníků a/nebo nezávislého znalce je písemný posudek. Posudek nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví fondu k nemovité věci starší šesti měsíců.

Posudek musí zejména obsahovat následující náležitosti:

- a) údaje nutné k identifikaci nemovité věci,
- b) určenou cenu nemovité věci,
- c) způsob současného využití nemovité věci a stupeň jejího obsazení,
- d) stručný popis nemovité věci,
- e) popis závad nemovité věci,
- f) základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovité věci,
- g) technický stav nemovité věci,
- h) poslední známý i odhadovaný budoucí čistý zisk z nemovité věci, s uvedením budoucího využití nemovité věci,
- i) popis trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností nemovité věci,
- j) popis místních podmínek trhu s nemovitými věcmi a jeho předpokládaný vývoj a
- k) další podstatné informace, které mohou mít vliv na cenu nemovité věci.

V případě rozdílů v ocenění nemovité věci dle jednotlivých posudků nesmí Společnost nabýt do majetku fondu nemovitou věc za cenu, která je vyšší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není vyšší než vyšší z cen podle těchto posudků, nebo prodat nemovitou věc za cenu, která je nižší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není nižší než nižší z cen podle těchto posudků, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.

Dle mezinárodních účetních standardů, platných od 1. 1. 2021 jsou platné následující modely přecenění:

1. Model oceňování pořizovacími náklady
2. Model ocenění reálnou hodnotu (fair value)
 - a) Cen na aktivním trhu,
 - b) Z odhadů provedených Společností jako účetní jednotkou.

Při výběru jednoho z výše uvedených modelů je tento model následně využíván pro všechny nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech.

Při přecenění reálné hodnoty u nemovitých věcí a účastech v nemovitostních společnostech je rozdíl z přecenění vykazován následovně:

- 1) Dopad přecenění na reálnou hodnotu směrem nahoru je zachycen kapitálově prostřednictvím fondu z přecenění (OCI). Následné eventuální snižování ocenění daného aktiva je zachyceno na vrub fondu z přecenění (OCI), až do jeho vyčerpání.
- 2) Snižování hodnoty při přecenění na reálnou hodnotu je zachyceno na vrub výsledku hospodaření – do nákladů. Následné eventuální zvyšování hodnoty dané nemovité věci případně účasti v nemovitostních společnostech je zachyceno do výnosů, až do dosažení původní pořizovací ceny. Nad hranici pořizovací ceny by byl při dalším přecenění výsledek přecenění zachycen kapitálově – prostřednictvím fondu z přecenění (OCI).

V případě, že by došlo k odložení platby vzniklého závazku, je tento závazek diskontován a investice do nemovité věci a účast v nemovitostních společnostech je oceněna hodnotou, která by byla uhrazena při hotovostní platbě. Diskont závazku je blíže popsán v článku 8.8 tohoto vnitřního předpisu.

Ocenění nemovitých věcí pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu zajišťuje Společnost následujícím způsobem.

Reálnou hodnotu nemovitých věcí v majetku fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovité věci nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka uloží zajistit takové ocenění, Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office zajistí provedení ocenění znalcem bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení. Pro výběr znalce se uplatní kritéria stanovená v tomto článku. Posudek zakládající nové ocenění v takovém případě zejména reaguje na důvody, proč bylo nové ocenění doporučeno, a zejména v nejvyšší možné míře reflektuje aktuální stav oceňované nemovité věci.

Účasti v nemovitostních společnostech se při nákupu oceňují pořizovací cenou a klasifikují se jako finanční investice. Účasti v nemovitostních společnostech jsou oceňovány reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty z přecenění těchto účastí se účtují na zvláštní položku pasiv, na účet Změny reálných hodnot nemovitostních společností.

Ocenění účastí v nemovitostních společnostech se provádí měsíčně, na základě výpočtu, který byl předem stanoven výborem odborníků v souladu se zvláštním vnitřním předpisem Investiční společnosti, kdy se stanoví hodnota nemovitostní společnosti jako hodnota jejího vlastního kapitálu s připočtením rozdílu hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví nemovitostní společnosti stanovené tímto usnesením výboru odborníků a hodnoty těchto nemovitých věcí zachycené v účetnictví nemovitostní společnosti. Hodnota účastí v nemovitostní společnosti se rovná podíl v nemovitostní společnosti vlastněné fondem. Rozdíl z vypočtené hodnoty účastí a hodnoty účastí vlastněné fondem bude evidován jako oceňovací rozdíl. Pro stanovení aktuální hodnoty podílového listu se bude vycházet z posledních známých dat z účetnictví nemovitostní společnosti.

Příklad výpočtu:

Hodnota nemovitých věcí dle výboru odborníků – Hodnota nemovitých věcí dle účetnictví + Vlastní kapitál nemovitostní společnosti = Vypočtená hodnota

Do doby stanovení hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví nemovitostní společnosti výborem odborníků se pro ocenění účastí v nemovitostní společnosti použije pořizovací cena při nákupu a případné související výdaje.

6.3.5. Závazky

Závazky jsou od 1. 1. 2021 oceňovány způsobem dle mezinárodních účetních standardů, přesněji standardem IFRS 9. V případě cizoměnových závazků je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem (fixingem) České národní banky platným pro daný den.

Závazky jsou dle tohoto standardu oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje závazky se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota závazků se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko závazků. Vzorec pro výpočet reálné hodnoty má následující podobu:

Reálná hodnota = nominální hodnota závazku / (1 + tržní úroková míra/počet měsíců platnosti závazku v daném roce) ^ počet zbývajících měsíců do splatnosti.

Pro výpočet reálné hodnoty je použita takzvaná tržní úroková míra, která je stanovena dle aktuálních úrokových sazeb České národní banky pro jednotlivé skupiny přijatých závazků v podobě úvěrů. Pro přesné stanovení tržní úrokové míry jsou úrokové sazby zveřejněné Českou národní bankou navýšeny o takzvanou přírážku. Přírážka je vypočtena jako rozdíl mezi nominální úrokovou sazbou zveřejněnou ve smlouvě o přijatém závazku v podobě úvěru a úrokovou sazbou zveřejněnou Českou národní bankou pro období, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. V případě, že by příslušné smlouvy zakládající

závazky nestanovily úrokovou míru nebo vůbec neexistovaly, vychází se poté z průměrné hodnoty ostatních úrokových sazeb úvěrů podobného charakteru za sledované účetní období. Investiční společnost ve svém portfoliu finančních závazků také eviduje přijaté kauce k nájmu. Tyto kauce jsou oceněny stejně jako přijaté úvěry s tím rozdílem, že tržní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou nejsou navýšeny o takzvanou přírážku. Výpočet tržní úrokové míry je blíže specifikován Příloze č. 2 tohoto vnitřního předpisu.

V případě, že je se závazky spojena povinnost platby úroků, jedná se především o úvěry, a jsou tyto úroky účtovány do nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad.

Efektivní úroková míra je vypočtena v excelu pomocí funkce POWER, která stanovuje hodnotu efektivní úrokové míry. Do vzorce pro výpočet efektivní úrokové míry jsou použity hodnoty úrokové míry a časové hledisko dle placení úroků. Vypočtený rozdíl mezi úrokovým nákladem při přecenění na efektivní úrokový náklad je zaúčtován na účty přecenění ve výsledku hospodaření.

V případě, že závazek je součástí finančního derivátu, je oceňován derivát jako celek. Investiční společnost a fond samostatně vykazují přijaté kauce k pronájmům nebytových prostor nemovitostí v majetku fondu jako dlouhodobý závazek. Doba splatnosti závazku je stanovena dle doby pronájmu dle příslušné nájemní smlouvy. V případě, že je pronájem nebytových prostor na dobu neurčitou, je doba splatnosti stanovena ve výši 10 let dle interpretace I16 Národní účetní rady. Investiční společnost a fond si pro samostatně vykazované přijaté kauce stanovili hranici 100 tisíc Kč. Kauce, které překročí tuto hranici, jsou vykazovány samostatně. Ostatní kauce, které nesplňují hranici 100 tisíc Kč, jsou vykazovány společně, kdy celková hodnota těchto kaucí je přeceněna standardem IFRS 9. Pro kauce nesplňující hranici 100 tisíc Kč je pro dobu splatnosti použita střední hodnota doby pronájmu ve výši 5 let.

6.3.6. Finanční deriváty

Investiční společnost v souladu se statutem fondu může používat finanční deriváty splňující podmínky § 12 a § 13 nařízení vlády č. č. 243/2013 Sb., jejichž podkladovým aktivem je měna, resp. měnový kurz, k zajištění měnového rizika a transakce. Jiné transakce s deriváty se neprovádí.

Finanční deriváty, které byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na tuzemském regulovaném trhu a/nebo jsou obchodovány na zahraničním veřejném trhu, jsou oceňovány následovně:

- a) Pro každý stát je stanoven regulovaný trh či pořadí regulovaných trhů, ze kterých jsou prostřednictvím některého z obecně uznávaných informačních systémů čerpány oficiální kursy (reálná hodnota).
- b) V případě, kdy nelze použít tento postup, použije se s vynaložením odborné péče ke stanovení reálné hodnoty daného finančního derivátu (po dohodě a souhlasu s depozitářem) jiné podložené ocenění v souladu se standardními ekonomicko-matematickými modely.

Investiční společnost nevyužívá finanční deriváty, které nejsou přijaty k obchodování na tuzemském regulovaném trhu a/nebo na zahraničním veřejném trhu.

6.3.7. Specifické případy

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota aktiv stanovená dle předchozích článků neodpovídá ceně, za kterou je lze s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office jejich hodnotu se souhlasem depozitáře způsobem, který podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě ve smyslu mezinárodních účetních standardů, přesněji standardem IFRS 9 platným od 1. 1. 2021. Důvody pro takové stanovení v každém jednotlivém případě písemně zaznamená a archivuje Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office. Odsouhlasený způsob

Ize změnit opět pouze po dohodě s depozitářem a za předpokladu, že nastaly nové skutečnosti, které by věrohodnost odsouhlaseného výpočtu změnily.

Reálnou hodnotu finančního nástroje vydaného emitentem, který je v likvidaci, stanoví Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office s vynaložením odborné péče. Způsob stanovení této reálné hodnoty Společnost stanoví se souhlasem depozitáře. Důvody pro takové stanovení v každém jednotlivém případě písemně zaznamená a archivuje Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office.

Pro stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů, jejichž emitent včas nebo v plné výši nesplácí výnos, nebo včas nebo v plné výši nesplácí jistinu, Společnost postupuje dle Stanovení reálné hodnoty ve zvláštních případech (viz dále) a po dohodě s depozitářem.

Hodnota finančního nástroje denominovaného v zahraniční měně se přepočte na tuzemskou měnu s použitím směnného kurzu uveřejněného Českou národní bankou ke dni stanovení reálné hodnoty. U měn, jejichž směnný kurz ČNB nevyhlašuje, se použije přepočtením prostřednictvím kurzu eura k této měně uveřejněný ústřední bankou státu, v němž je tato měna zákonným platidlem.

V případě spotového prodeje finančního nástroje je v době od uzavření smlouvy o prodeji do dne vypořádání hodnota finančního nástroje stanovována ve výši dosažené prodejní ceny.