

Výroční zpráva

2022

MATTEROS otevřený podílový fond

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022



Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny.....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2022.....	14
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022.....	16

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 19. 4. 2023



MATTEROS otevřený podílový fond,
AMISTA investiční společnost, a.s.
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
člen představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V první polovině roku 2022 Fond nabyt sedm nových projektů rezidenčních i komerčních budov v Praze a okolí a Hradci Králové, které jsou v různých fázích připravenosti realizace. V tuto chvíli probíhají přípravné práce (příprava dokumentace a povolení), tak aby v budoucnu došlo k jejich zhodnocení. Na konci roku 2022 začal Fond nabízet k prodeji první rezidenční projekt. Jedná se o soubor pěti nově zasíťovaných pozemků v obci Hlavenec připravených pro výstavbu rodinných domů.

1.1. Hospodaření fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -1 873 tis. Kč před zdaněním (ztráta).

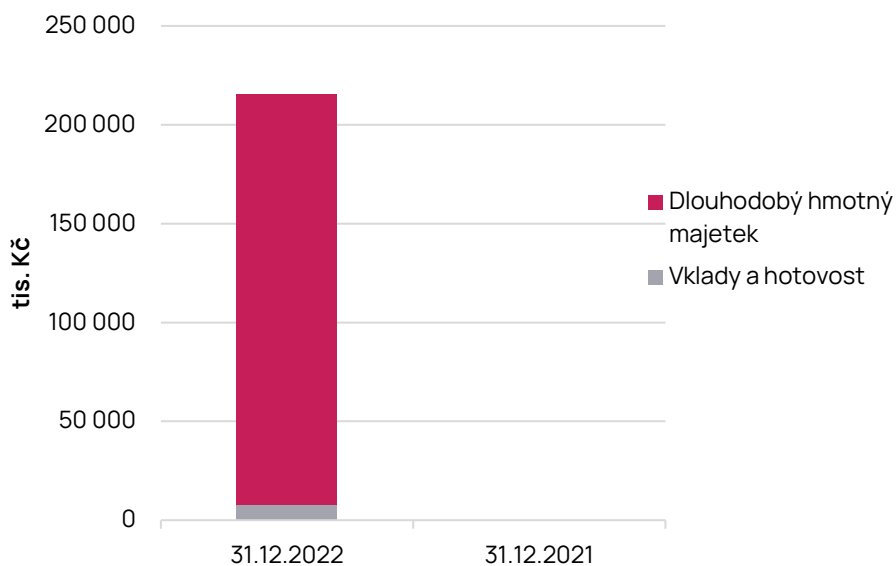
1.2. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 215 180 tis. Kč. Ta jsou tvořena Dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 207 610 tis. Kč a Vklady na bankovních účtech ve výši 7 570 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura aktiv Fondu

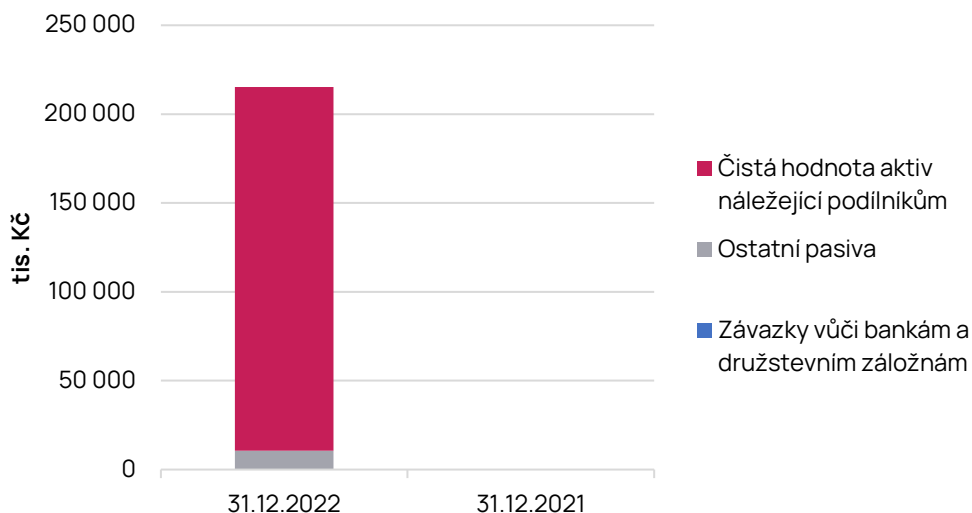


PASIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění pasiva v celkové výši 215 180 tis. Kč. Pasiva jsou tvořena Ostatními pasivy v hodnotě 10 572 tis. Kč a Čistou hodnotou aktiv náležející podílníkům ve výši 204 608 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv Fondu

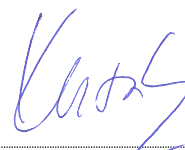


2. Výhled na následující období

V následujícím období je záměrem Fondu pořídit nemovitostní portfolio a následně realizovat prodej pozemků, bytových a nebytových jednotek z již dříve dokončených projektů rezidenčního bydlení. V roce 2023 bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio Fondu zejména v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí. Fond také plánuje další úpisy podílových listů.

Strategie fondu při rozhodování akvizic nových projektů zohledňuje dnešní situaci na trhu s nemovitostmi a bude vyhledávat projekty nebo pozemky ve fázi přípravy. A to zejména stavební pozemky bez územního rozhodnutí, na kterých fond zajistí územní a stavební povolení a tím zhodnotí daný projekt. Akvizici projektu se stavebním povolením v roce 2023 fond nerealizuje, protože aktuální situace na realitním trhu není příznivá pro předprodeje a prodeje bytových jednotek.

V Praze dne 19. 4. 2023



MATTEROS otevřený podílový fond.,
AMISTA investiční společnost, a.s.
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
člen představenstva

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: **MATTEROS otevřený podílový fond**

Identifikační údaje:

NID: 751 62 521

DIČ: CZ685630650

Sídlo:

Ulice: Pobřežní 620/3

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

Fond byl vytvořen dne 9. 6. 2021 rozhodnutím AMISTA IS jako jeho obhospodařovatele.

Podílové listy třídy Z: 126 000 000 ks kusových podílových listů na jméno v zaknihované podobě

Podílové listy třídy B: 67 000 000 ks kusových podílových listů na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 204 608 tis. Kč

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Podílový fond nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. U obhospodařovatele Fondu AMISTA IS došlo v uvedeném účetním období k těmto změnám v OR:

- K 21. 12. 2022 byl Ing. Vit Vařeka zapsán jako nový člen představenstva, dat. nar. 14. ledna 1963, bytem U Ryšánky 1531/15, Krč, 147 00 Praha 4
- K 15. 9. 2022 byl Ing. Vit Vařeka vymazán jako člen dozorčí rady, dat. nar. 14. ledna 1963, bytem U Ryšánky 1531/15, Krč, 147 00 Praha 4
- K 15. 9. 2022 byl Mgr. Pavel Bareš vymazán jako člen představenstva, dat. nar. 23. září 1977, bytem Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno
- K 21. 12. 2022 byl Mgr. Pavel Bareš zapsán jako nový člen dozorčí rady, dat. nar. 23. září 1977, bytem Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno
- K 21. 12. 2022 byla zapsána změna ve způsobu jednání za společnost, kdy nově za společnost jednají vždy dva členové představenstva společně
- K 21. 12. 2022 došlo k zápisu rozšíření dozorčí rady, a to z jednočlenné na tříčlennou
- K 21. 12. 2022 byl Štěpán Ašer, MBA zapsán jako nový člen dozorčí rady, dat. nar. 6. května 1974, bytem Pod lipami 2558/39, Žižkov, 130 00 Praha 3
- K 21. 12. 2022 byl Ing. Michal Kubeš zapsán jako nový člen (resp. předseda) dozorčí rady, dat. nar. 28. února 1977, bytem V humnech 2876/16, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
- K 21. 12. 2022 byla zapsána změna v převoditelnosti akcií AMISTA IS

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jeden podílový list vydávaný Fondem, zajištění vydávání a odkupování podílových listů a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

4. Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před

studium v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. Jako konzultant.

5. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:

Česká spořitelna, a.s.

(od 25. 8. 2021)

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

452 44 782

6. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

7. Údaje o osobách, která byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodiansy pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

9. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

10. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

tis. Kč	31. 12. 2022	
	Hodnota majetku	Podíl na majetku Fondu v %
Pohledávky za bankami	7 570	3,52
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitosti v k.ú. Kotojedy	11 700	5,44
Nemovitosti v k.ú. Hradec Králové	88 000	40,90
Nemovitosti v k.ú. Hlavenec	16 260	7,56
Nemovitosti v k.ú. Kunratice	67 290	31,27
Nemovitosti v k.ú. Chodov	22 500	10,46
Nemovitosti v k.ú. Cetoraz	1 860	0,86
Celkem	215 180	100,00

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami za bankami ve výši 7 570 tis. Kč a dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 207 610 tis. Kč.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení eu 2019/2088 (sfdr)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- Vzhledem k obchodnímu modelu AMISTA IS a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje AMISTA IS v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a AMISA IS. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti AMISTA IS identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
 - Enviromentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
 - Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
 - Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a nepřůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;

- Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti AMISTA IS zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých AMISTA IS obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.
- Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. Informace o obchodech Zajišťujících financování (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Podílový fond nemá právní osobnost, proto Fond nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu:	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Třída B	Třída Z	Třída B	Třída Z
Fondový kapitál Fondu (Kč):	70 248 658	134 360 116	0	0
Počet emitovaných podílových listů v oběhu ke konci Účetního	67 000 000	126 000 000	0	0
Počet vydaných podílových listů v Účetního období (ks):	67 000 000	126 000 000	0	0
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0	0
Fondový kapitál Fondu na 1 podílový list (Kč):	1,0484	1,0663	0	0

Vývoj hodnoty podílového listu není uveden z důvodu prvního stanovení kurzu k 31. 12. 2022.

15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V roce 2022 nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V následujícím období je záměrem Fondu rozšířit nemovitostní portfolio a následně realizovat prodej pozemků, bytových a nebytových jednotek. Fond také plánuje pokračovat v úpisu podílových listů.

18. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, a zprávu nezávislého auditora.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, podrozvahové položky, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách čistých hodnot aktiv náležející podílníkům obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Účetní jednotka:
MATTEROS otevřený
podílový fond

Sídlo: Pobřežní 620/3, 186
00 Praha 8

NID: 751 62 521

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 19. 4. 2023

Rozvaha k 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	7 570	0
	v tom: a) splatné na požádání		7 570	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	5	207 610	0
Aktiva celkem			215 180	0

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám	6	0	3
4	Ostatní pasiva	7	10 572	170
Cizí zdroje celkem			10 572	173
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		8	204 608	-173
Pasiva celkem			215 180	0

Podrozvahové položky k 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021	
AKTIVA				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10	215 180	0



Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
5	Náklady na poplatky a provize	-7	-3
9	Správní náklady	-1 866	-170
	z toho		
	b) ostatní správní náklady	-1 866	-170
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-1 873	-173
23	Daň z příjmů	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-1 873	-173

Přehled o změnách čistých hodnot aktiv náležející podílníkům 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 9. 6. 2021	-	-	-	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-173	-173
Zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	-173	-173
Zůstatek k 1. 1. 2022	-	-	-173	-173
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-1 873	-1 873
Emise podílových listů	193 000	-	-	193 000
Oceňovací rozdíly	-	13 654	-	13 654
Zůstatek k 31. 12. 2022	193 000	13 654	-2 046	204 608

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů



1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

MATTEROS otevřený podílový fond, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu fondu.

Údaje o vzniku

Fond byl dne 4. 6. 2021 rozhodnutím Obhospodařovatele ke dni 9. 6. 2021 zapsán do seznamu podílových fondů, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. b) ZISIF.

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle 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 administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Česká spořitelna, a.s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 452 44 782. 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.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. 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 apod.

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

Fond není zapsán v obchodním rejstříku.

Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy Fondu třídy B: 67 000 000 ks podílových listů v zaknihované podobě

Podílové listy Fondu třídy Z: 126 000 000 ks podílových listů v zaknihované podobě

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF. Povolení k činnosti investičního fondu č. j. 2021/057833/CNB/570 ze dne 9. června 2021.



Sídlo Fondu

Pobřežní 620/3

Praha 8

PSČ 186 00

Česká republika

NID: 751 62 521

DIČ: CZ685 630 650

Informace k podilovým listům

Podilové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Východisko pro přípravu účetní závěrky

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 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“).

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.

Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období je od 9. 6. 2021 do 31. 12. 2021. Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podílového fondu.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn 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 náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. 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 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.

▪ 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 datumy 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 datumy 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, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním 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.

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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených 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 období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejih 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.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podílového 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 Podílového fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.

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.

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.

▪ 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:

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

Kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá 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.

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 závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Zápočet a vykazování 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.

▪ 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 nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

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.

▪ Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podílový fond o znehodnocení neúčtuje.

▪ 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.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

D. Investice do nemovitosti

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti,

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti,
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- k datu ocenění,
- k rozvahovému dni,
- z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce vlastního kapitálu. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitosti je v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena výnosovou metodou založenou na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženou podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemní z obdoby nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Reálná hodnota investic do nemovitostí určených k prodeji je stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Podílový fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

H. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílu z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

I. Splatná a odložená daň

▪ Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven 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.

J. Spřízněné strany

Podílový fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

K. Vydané podílové listy Podílového fondu

Vydané Podílové listy představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, zároveň nesplňují podmínky uvedené v IAS 32. odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 Sb. z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

L. Výnosy z dividend

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“.

M. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

N. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu 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.

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 Podílového fondu.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podílovým fondem se v období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	7 570	0
Celkem	7 570	0

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2022	31. 12. 2021
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	7 570	0
Čistá účetní hodnota	7 570	0

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Dlouhodobý hmotný majetek

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pozemky	53 100	0
Budovy	154 510	0
Celkem	207 610	0

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

tis. Kč	Pozemky	Budovy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0
Přirůstky	52 877	140 360	193 237
Ostatní změny – OR	223	14 150	14 373
Zůstatková cena k 31. 12. 2022	53 100	154 510	207 610

Fond eviduje ve svém majetku investice do pozemků a budov v celkové výši 207 610 tis. Kč. Konkrétně se jedná o nemovitosti v katastrálním území Kotojedy ve výši 11 700 tis. Kč, Hradec Králové

ve výši 88 000 tis. Kč, Hlavenec ve výši 16 260 tis. Kč, Kunratice ve výši 67 290 tis. Kč, Chodov 22 500 tis. Kč a Cetoraz ve výši 1 860 tis. Kč.

6. Závazky vůči bankám

Závazky za bankami dle druhu:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	0	3
Celkem	0	3

Závazky za bankami ve srovnávacím období jsou tvořeny záporným zůstatkem na běžném účtu ve výši 3 tis. Kč.

Závazky vůči bankám ve výši 3 tis. Kč 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.

7. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky za dodavateli	167	0
Závazky z nákupu nemovitostí	9 177	0
Dohadné účty pasivní	509	170
Odložený daňový závazek	719	0
Celkem	10 572	170

Závazky za dodavateli jsou v roce 2022 tvořeny fakturami za poskytování služeb ve výši 167 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč). Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména náklady za služby auditora ve výši 121 tis. Kč, depozitáře ve výši 48 tis. Kč, znalecké posudky ve výši 148 tis. Kč, obhospodařování majetku fondu ve výši 39 tis. Kč a daňové poradenství 42 tis. Kč. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny také z nákladů na administraci ve výši 85 tis. Kč, účetnictví ve výši 15 tis. Kč a z nákladů na FATCA + CRS ve výši 11 tis. Kč.

8. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Podílový fond nemá základní kapitál, jelikož je bez právní osobnosti a není zapisovaný do obchodního rejstříku.

Podílový fond eviduje 193 000 000 ks podílových listů k 31. 12. 2022.

Hodnota podílového listu třídy B k 31. 12. 2022 je 1,0484 Kč.

Hodnota podílového listu třídy Z k 31. 12. 2022 je 1,0663 Kč.

Aktuální hodnota podílového listu dané třídy je stanovována z fondového kapitálu Fondu připadajícího na příslušnou třídu podílových listů (Fondový kapitál třídy) zjištěného pro konkrétní období, a to nejméně jedenkrát za oceňovací období ke Dni ocenění. Aktuální hodnotu podílového listu stanovuje Administrátor ve Lhůtě pro stanovení aktuální hodnoty CP. Aktuální hodnota podílového listu je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa směrem dolů.

Vývoj vydaných podílových listů v ks:

ks	Podílové listy	
	Třída B	Třída Z
Počet kusů k 1. lednu 2022	0	0
Vydané během roku 2022	67 000 000	126 000 000
Odkoupené během roku 2022	0	0
Počet kusů k 31. prosince 2022	67 000 000	126 000 000

Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období Podílový fond za sledované účetní období dosáhl ztráty ve výši 1 873 tis. Kč. Ztráta bude pravděpodobně převedena na účet Neuhrazené ztráty z předchozích období. Hospodářský výsledek z předchozího období byl převeden na účet Neuhrazené ztráty z předchozích období ve výši 173 tis. Kč. Neuhrazená ztráta z předchozího období i výsledek hospodaření běžného účetního období jsou součástí Čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

9. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0
Zvýšení	14 373	14 373
Snižování	0	0
Vliv odložené daně	-719	-719
Zůstatek k 31. 12. 2022	13 654	13 654

Pozemky a budovy Fondu jsou k 31. 12. 2022 oceněny reálnou hodnotou, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2022. V oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň z příjmů vyplývající z přecenění majetku. Oceňovací rozdíly jsou součástí Čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Hodnoty předané k obhospodařování	215 180	0
Celkem	215 180	0

11. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Bankovní poplatky CZK	-7	-3
Náklady na poplatky a provize celkem	-7	-3
Čistý náklad na poplatky a provize celkem	-7	-3

12. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na obhospodařování	-414	0
Náklady na depozitáře	-387	0
Náklady na audit	-121	-133
Náklady na administraci	-608	0
Znalecké posudky	-148	0
Účetní a daňové poradenství	-135	0
Právní služby	-43	0
Ostatní správní náklady	-10	-37
Celkem	-1 866	-170

Ostatní správní náklady se skládají především z poplatků za služby FATCA a CRS.

13. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 1. 1. 2022 do 31.12.2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1873
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky zvyšující ZD	0
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky snižující ZD	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-1873
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0
Snižovaný základ daně	-1873
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-1873
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Fondu ve sledovaném účetním období nevznikla daňová povinnost.



B. Odložený daňový závazek

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K rozvahovému dni je v účetnictví evidován odložený daňový závazek ve výši 719 tis. Kč, který vznikl z kladného přecenění nemovitostí držených v portfoliu. Podílovému fondu k 31. 12. 2022 nevznikla odložená daňová pohledávka.

14. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika
	2022
Náklady na poplatky a provize	-7
Správní náklady	-1 866

15. Transakce se spřízněnými osobami

Za sledované období Fond neevidoval vztah se spřízněnou osobou.

16. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

tis. Kč				31. 12. 2022	
		Bod	Ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	7 570	-	7 570
	Finanční aktiva celkem		7 570	-	7 570

tis. Kč				31. 12. 2022
		Bod	Ve FVTPL	Celkem
4	Ostatní pasiva	7	10 572	10 572
16	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	8	204 608	204 608
	Finanční závazky celkem		215 180	215 180

17. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podílový fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podílového fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podílového fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

▪ Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podílového fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podílový fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podílového fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž mira je však v portfoliu Podílového fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podílového fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

▪ Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podílový fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podílový fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podílovému fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podílového fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podílového fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podílový fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podílového fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podílového fondu. Současně sleduje u Podílového fondu vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podílový fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podílový fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podílového fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podílový fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podílový fond dostát svým splatným závazkům.



Zbytková doba splatnosti

K 31. prosinci 2022 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	7 570	-	-	-	-	7 570
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	207 610	207 610
Celkem aktiva	7 570	-	-	-	207 610	215 180
Ostatní pasiva	676	9 177	-	-	719	10 572
Čistá hodnota aktiv náležejícím podílníkům	-	204 608	-	-	-	204 608
Celkem závazky	676	213 785	-	-	719	215 180
Gap	6 894	-213 785	-	-	206 891	0
Kumulativní gap	6 894	-206 891	-206 891	-206 891	0	0

▪ Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podílového fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Podílový fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Podílový fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podílového fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V průběhu roku 2022 došlo k vyššímu než očekávanému nárůstu inflace, vyvolanému především růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce (tlak na zvyšování mezd). Zvýšená inflace bude mít negativní vliv na reálné výnosy z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů Podílového fondu k 31. 12. 2022



tis. Kč	k 31. prosinci 2022		
Aktiva	Do 3 měs	Od 3. měs. do 1 roku	Celkem
Pohledávky za bankami	7 570	-	7 570
Celkem	7 570	-	7 570
Závazky			
Čistá hodnota aktiv náležející podílňíkům	-	204 608	204 608
Čistá úroková pozice	7 570	-204 608	-197 038
Změna úročených aktiv a závazků při změně úrokové sazby o 1 %	75,7	-2 046,08	-1 970,38

▪ Měnové riziko

Aktiva Podílového fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podílový fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podílový fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podílový fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podílového fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podílového fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podílového fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podílového fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Podílového fondu k 31. 12. 2022

tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	7 570	7 570
Dlouhodobý hmotný majetek	207 610	207 610
Celkem	215 180	215 180
Ostatní pasiva	10 572	10 572
Čistá hodnota aktiv náležející podílňíkům	204 608	204 608
Celkem	215 180	215 180
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

Vzhledem ke skutečnosti, že Podílový fond k 31. 12. 2022 drží veškerá aktiva a pasiva v Kč, není vystaven kurzovému riziku.



▪ Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty

a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podílovým fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podílový fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

▪ Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Podílový fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

18. Reálná hodnota

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 používá 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:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- výnosovou metodu ocenění nemovitosti na základě stanoveného tržního nájemného

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m² nemovitosti
- tržní nájemné
- kapitalizační míry

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 odražely rozdíly mezi nástroji.

Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovupravení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- 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 oceněním.

Nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

tis. Kč	31.12.2022		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	7 570	-
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	207 610
ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	-	10 572	-

Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

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.

Dlouhodobý hmotný majetek

Reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku představovaného nemovitostmi byly určeny na základě odhadnuté jednotkové ceny za m² vycházející z tržních cen obdobných nemovitostí, zjištěných z realizovaných transakcí, realitních serverů a cenových map. Doplnkově byla použita výnosová metoda ocenění nemovitostí zohledňující dosažitelné nájemné, nutné náklady a odpovídající kapitalizační míru.

Tato aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní pasiva

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 účetního období nedošlo ke změně použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.2022	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Areál v k.ú. Nový Hradec Králové	88 000 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	6 700 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: <ul style="list-style-type: none"> Jednotková cena zvýšila
Pozemky v k.ú. Kunratice	36 840 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ² využitelné části pozemků pro výstavbu	7 800 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: <ul style="list-style-type: none"> Jednotková cena zvýšila
Rodinný dům v k.ú. Kunratice	30 450 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	69 100 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: <ul style="list-style-type: none"> Jednotková cena zvýšila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých investic:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Areál v k.ú. Nový Hradec Králové	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %
Pozemky v k.ú. Kunratice	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 8,5 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 8,5 %
Rodinný dům v k.ú. Kunratice	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %

19. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Počet osob, u kterých bylo laboratorně prokázáno onemocnění COVID-19 se v České republice od počátku roku 2022 postupně snižoval. Zároveň také docházelo k rozvolňování a odstraňování restriktivních opatření nařízených vládou. Z důvodu zklidnění situace množství očkovaných v roce 2022 stagnovalo, přičemž aktuálně je naočkováno přibližně 7 mil. obyvatel České republiky.

Dozvuky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

V roce 2022 na trhu převládala spíše negativní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 19 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 12 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobila zhoršení mezinárodní politické situace.

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy, vysoká inflace, rostoucí životní náklady spojené s poměrně razantně klesající spotřebitelskou poptávkou a zpomalením ekonomického růstu. S výhledem na rok 2023 je taktéž spojeno riziko hospodářské recese, a to jak v USA, tak v Evropě. Riziko do budoucna představuje rovněž aktuálně akcelerující epidemie COVID-19 v Číně, což může vést mj. k dalšímu nárůstu problémů v rámci dodavatelských řetězců.

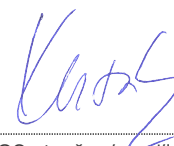
S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

20. Významné události po datu účetní závěrky

Dne 30. 3. 2023 byla uhrazena další část kupní ceny z pořízení pozemků v katastrálním území Kunratice v hodnotě 6 384 tis. Kč. Došlo tedy ke snížení Ostatních pasiv, konkrétně závazků z nákupu nemovitostí.

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky nedošlo.

V Praze dne 19. 4. 2023



MATTEROS otevřený podílový fond,
AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

**MATTEROS otevřený podílový fond,
AMISTA investiční společnost, a.s.**

Praha, duben 2023



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	MATTEROS otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Pobřežní 620/3, Praha, 186 00, Česká republika
Zápis proveden v:	seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou dle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech
NID:	751 62 521
Obhospodařovatel:	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, zastoupená Ing. Michalem Kusákem, Ph.D., členem představenstva
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.
Předmět činnosti:	fond kvalifikovaných investorů bez přívlastku
Ověřované období:	1. ledna 2022 až 31. prosince 2022
Příjemce zprávy:	vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



Zpráva nezávislého auditora

vlastníkům podílových listů fondu MATTEROS otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podílového fondu **MATTEROS otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a.s.** dále také „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých hodnot aktiv náležející podílníkům a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu MATTEROS otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2022 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 účetní jednotce 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 uvedené ve výroční zprávě

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 vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



Odповідність представництва а дозорчі ради за účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, а pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání а použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odповідність аудитора за аудит účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou а 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 vznikат v důsledku podvodů nebo chyb а považují se за významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky на jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat а vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout а provést auditorské postupy reagující на tato rizika а získat dostatečné а vhodné důkazní informace, abychom на 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 vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem на dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor на účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů а informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky а to, zda s ohledem на shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě на informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, а pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění а obsah účetní závěrky, včetně přílohy, а dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce а události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

V Praze dne 25. dubna 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604