

Výroční zpráva

2022

IMOS development otevřený podílový fond

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



Obsah

Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Fondu.....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2022	17
Zpráva auditora.....	51

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	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, 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 27. 4. 2023

AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Petr Janoušek
člen představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

1. Činnost Fondu v účetním období

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti na zhodnocování svého majetkového portfolia. Byly dokončeny plánované etapy developerských projektů v Brně, pokračují práce na rozsáhlých projektech PONA VA City a Kuřim Záhoří. Fond v roce 2022 došlo k nákupu obchodních podílů dvou společností v hodnotě 89 milionů Kč. Investice do majetku se v Účetním období pohybovaly ve výši 1 378 milionů Kč.

Na činnost Fondu a jeho ekonomické výsledky měl v roce 2022 dopad nárůstu cen energií, nedostatku materiálů a pracovních sil a snížený zájem o nákup nově budovaných bytových a nebytových jednotek (avšak v roce 2022 bez projevu do hospodářského výsledku).

1.1 Hospodaření Fondu

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

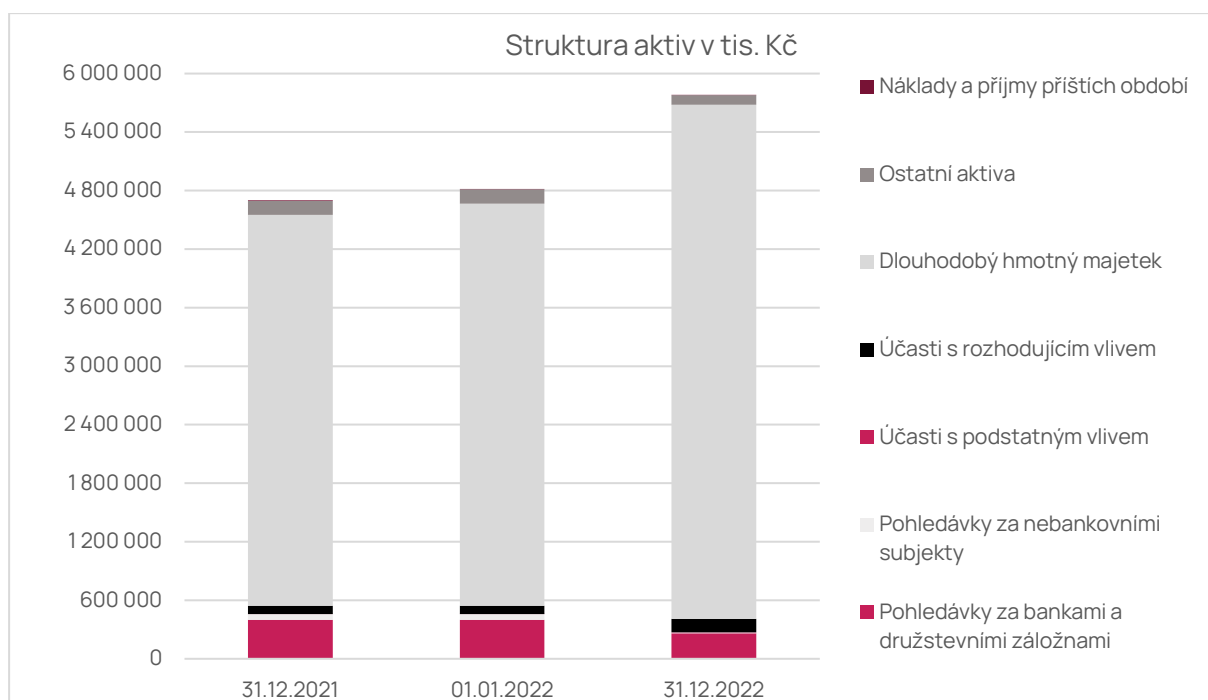
Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 382 438 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen především výnosy z prodeje a z pronájmů neprovozního dlouhodobého majetku.

1.2 Stav majetku Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 5 781 360 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 5 273 462 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 262 866 tis. Kč, obchodními podíly ve společnostech s rozhodujícím vlivem ve výši 137 058 tis. Kč a ve společnostech s podstatným vlivem ve výši 3 849 tis. Kč.

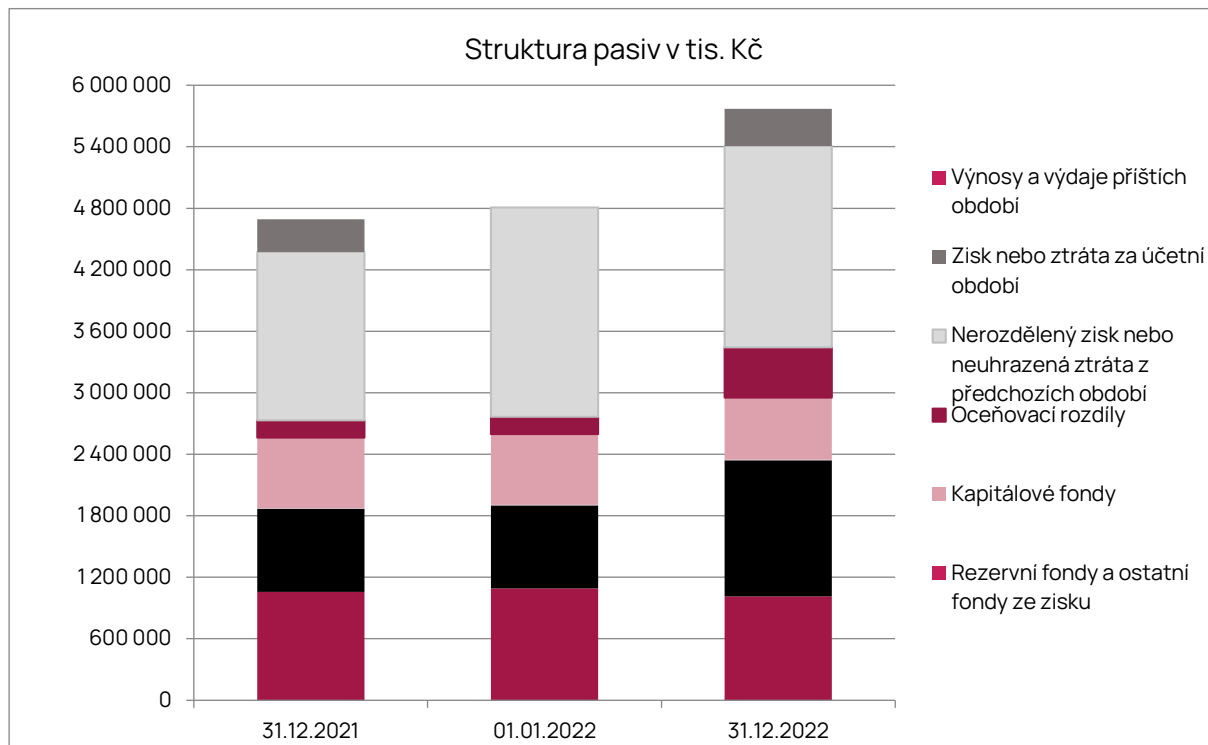
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 5 781 360 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 3 422 354 tis. Kč (příčemž kapitálové fondy činí 604 769 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 1 964 924 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 014 649 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

V roce 2023 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií danou statutem Fondu, neplánuje žádnou novou významnou investici. V dalším Účetním období bude Fond pokračovat ve správě svého portfolia nemovitostí, přičemž výnosy z této činnosti Fondu budou reinvestovány do realizace zahájených investičních záměrů v rámci developerských projektů v Brně, Kuřimi a na Dolní Moravě.

Dopady růstu cen energií, válečného konfliktu na Ukrajině, který sebou nese geopolitické změny, nebývalý nárůst inflace nutí vedení Fondu zabývat se jejich vlivem na činnost Fondu také v následujícím období.

Již koncem roku 2021 dodavatelé stavebních prací žádali Fond o prodloužení doby realizace developerských projektů. Situace na trhu práce, zdražení stavebních materiálů a jejich nedostatek vede od začátku roku 2022 k dalšímu navyšování cen stavebních prací a k dalšímu prodlužování doby realizace projektů. Tento vývoj se projevuje v cenách prodávaných nemovitostí a následně vede ke snížení poptávky po bydlení. Poptávka nového bydlení je ovlivňována rovněž komplikovanější možností získání úvěrů na bydlení po zavedení nových podmínek ze strany centrální banky a také růstem úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Profil Fondu

1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: **IMOS development otevřený podílový fond**

Identifikační údaje:

NID: 75160013

DIČ: CZ684019680

Sídlo:

Ulice: Pobřežní 620/3

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

Fond vznikl rozhodnutím obhospodařovatele, kterým je AMISTA investiční společnost, a.s. pod názvem Patronus dvacátý otevřený podílový fond. V září 2017 byl zveřejněn Projekt přeměny sloučením společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Fondem, jehož účinky nastaly dne 16. 10. 2017. Název podílového fondu Patronus dvacátý otevřený podílový fond byl změněn na IMOS development otevřený podílový fond v souladu se změnou uvedenou ve statutu Fondu, která byla v seznamu podílových fondů ČNB zapsána ke dni 17. 10. 2017. Fond je obhospodařován a administrován společností AMISTA, investiční společnost, a.s.

Podílové listy: 60 128 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy A)

6 918 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy B)

Čistý obchodní majetek: 3 422 354 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 15. 9. 2022 byl Ing. Vít 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. Vít 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 15. 9. 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 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, resp. Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií 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.).

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 Zepter 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 studiem 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.

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.** (od 14. 3. 2017)
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00
IČO: 452 44 782

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. 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 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 custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

7. 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.

8. 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.

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

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě 5 273 462 tis. Kč (pořizovací cena: 5 021 442 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 140 907 tis. Kč (pořizovací cena: 96 095 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 262 866 tis. Kč.

Podrobnější pohled na portfolio dlouhodobého majetku zobrazuje následující tabulka, v níž jsou uvedeny objekty, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu:

Využití dlouhodobého hmotného majetku

Popis majetku	využití	reálná cena	nedokončené investice	celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	135 804	1 529	137 333
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	252 406	0	252 406
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	119 431	1 048	120 479
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	140 251	2 879	143 130
pozemky Černovice	pro developerský projekt	121 015	7 411	128 426
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	126 720	412	127 132
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	3 269	74 869
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	266 703	1 919	268 622
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	134 251	58	134 309
areál Brno Leitnerova, Hybešova, Křídlovická	pro developerský projekt	160 134	114 578	274 712
pozemky Kuřim	pro developerský projekt	420 516	444 890	865 406
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	91 000	0	91 000
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	263 958	4 102	268 060
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	202 930	612 534	815 464
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	83 625	337 503	421 128
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	109 737	340	110 077
objekt na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	179 145	720	179 865
areál mezi ulicemi Garguláková a Bratři Mrštků	pro developerský projekt	300 967	298	301 265
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202	0	56 202
apartmány Dolní Morava	pro developerský projekt	0	199 877	199 877
Celkem		3 236 395	1 733 368	4 969 763

Fond drží podíly v obchodních společnostech jak s podstatným, tak s rozhodujícím vlivem, v tomto podrobnějším členění:

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)					K 31. 12. 2022
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	3 849
Celkem		20	-	2 000	3 849

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)					k 31. 12. 2022
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek
ENERGOSVĚT, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	86 981
Areál Dolní Lhota, s.r.o.	7753896	1	100 %	21 522	2 138
Hvězdová 10, spol. s r.o.	17247560	1	100 %	67 800	47 939
Celkem		22	-	94 095	137 058

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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 Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost 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 Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost 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 neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;
- Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností 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 nebyl zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

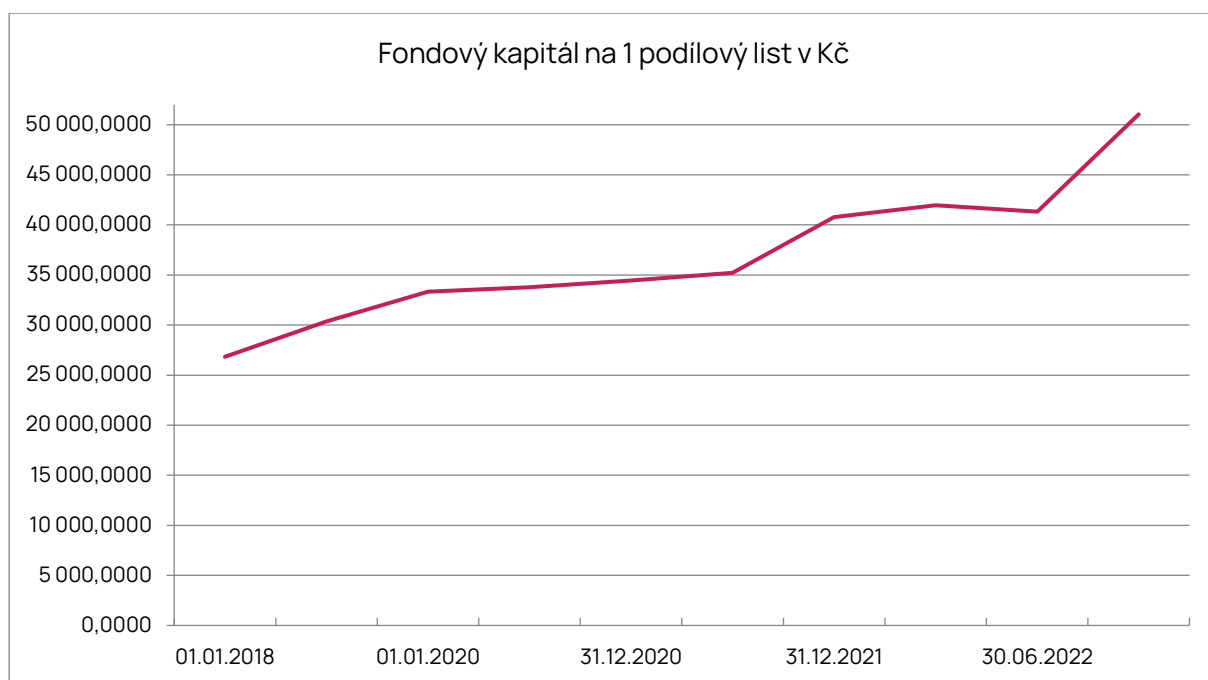
Fond má s Českou spořitelnou, a.s. uzavřenu Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2022 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 55 600 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 39 800 tis. Kč.

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

Podílový fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu	31. 12. 2022	1. 1. 2022	31. 12. 2020
Fondový kapitál (Kč)	3 422 353 291	2 902 938 880	2 382 241 070
Počet podílových listů třídy A (ks)	60 128	62 262	62 262
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů	67 046	69 180	69 180
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	51 044,8541	41 962,1116	34 435,4014
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	51 044,8541	41 962,1116	34 435,4014



Graf vývoje fondového kapitálu na jeden podílový list je shodný pro obě třídy podílových listů.

15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným změnám statutu Fondu. Poslední změny nastaly v minulém účetním období a byly následující:

S účinností ke dni 10. 3. 2021 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- Úpravě hodnoty celkové nákladovosti TER
- Zařazení rizika týkajícího se udržitelnosti mezi ostatní podstatná rizika
- Zrušení Syntetického ukazatele rizikového profilu Fondu.

S účinností ke dni 30. 6. 2021 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- Zrušení funkce Externího poskytovatele služeb Fondu (odborného poradce) a zavedení institutu Promotéra Fondu
- Vysvětlení pojmu Promotéra
- Drobným úpravám statutu související s výše zmíněnými změnami
- Úpravě investičních limitů

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období neovládl žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

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, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o peněžních tocích a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející Účetní období, v případě Rozvahy a Podrozvahových položek jsou to údaje k 1. 1. 2022, ve Výkazu zisku a ztráty a ve Výkazu o peněžních tocích jde údaje o k 31. 12. 2021; Přehled o změnách vlastního kapitálu zahrnuje položky od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Koncem února roku 2022 vypukla válka mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti byly zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA vyhlášeny a přijaty vůči Rusku ekonomické sankce, jež vedou k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Fond průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem Fondu zvážena a ošetřena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany Fondu.

Obhospodařovatel Fondu zvažil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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: IMOS
development otevřený
podílový fond

Sídlo: Pobřežní 620/3,
186 00 Praha 8

NID: 75160013

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 27. 4. 2023

Rozvaha k 31. 12. 2022

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2022	1. 1. 2022
AKTIVA		Netto	Netto
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	262 866	401 080
v tom: a) splatné na požádání		262 866	401 080
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	4 160	57 415
b) ostatní pohledávky		4 160	57 415
7 Účasti s podstatným vlivem	6	3 849	962
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6	137 058	83 873
10 Dlouhodobý hmotný majetek	7	5 273 462	4 123 706
b) ostatní		5 273 462	4 123 706
11 Ostatní aktiva	8	96 033	145 629
13 Náklady a příjmy příštích období	9	3 932	4 694
Aktiva celkem		5 781 360	4 817 359

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2022	1. 1. 2022	
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	10	1 014 649	1 090 614
	b) ostatní závazky		1 014 649	1 090 614
4	Ostatní pasiva	12	1 326 575	809 651
5	Výnosy a výdaje příštích období	13	11 335	8 404
6	Rezervy		6 447	5 751
	b) na daně		6 447	5 751
12	Kapitálové fondy	16	604 769	691 800
13	Oceňovací rozdíly	17	489 230	168 153
	z toho: a) z majetku a závazků		390 268	130 762
	b) ze zajišťovacích derivátů		54 150	37 391
	c) z přepočtu účastí		44 812	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	1 964 924	2 042 986
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	363 431	0
16	Vlastní kapitál	16	3 422 354	2 902 939
Pasiva celkem			5 781 360	4 817 359

Podrozvahové položky k 31. 12. 2022

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2022	1. 1. 2022	
Podrozvahová aktiva		8 427 536	7 562 028	
1	Poskytnuté přísliby a záruky	27	2 964	1 000
2	Poskytnuté zástavy	28	2 529 092	2 640 636
4	Pohledávky z pevných termínových operací	30	89 076	77 989
6	Odepsané pohledávky		25 044	25 044
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	5 781 360	4 817 359
Podrozvahová pasiva		69 376	75 000	
10	Přijaté přísliby a záruky	29	50 610	53 236
13	Závazky z pevných termínových operací	30	18 766	21 764

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

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2022	31. 12. 2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	35 559	4 449
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	35 559	4 449
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-81 364	-24 073
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	0	-168
5	Náklady na poplatky a provize	-1 428	-580
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	473 922	404 560
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	173 338	151 529
	d) ostatní	300 584	253 031
7	Ostatní provozní výnosy	91 831	63 572
8	Ostatní provozní náklady	-9 586	-3 727
9	Správní náklady	-127 330	-103 648
	b) ostatní správní náklady	-127 330	-103 648
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému	0	-2 500
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy	1 983	1 898
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	-1 149	-2 829
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	-620	-2 697
	c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek	-529	-132
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	382 438	336 954
23	Daň z příjmů	-19 007	-16 912
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	363 431	320 042

Výkaz o peněžních tocích za období 1. 1. 2022 – 31. 12. 2022

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	382 438	336 954
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-1 363	3 299
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0	168
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-302 947	-258 351
Ztráta (zisk) z přecenění úvěrů	2 362	0
Úrokové výnosy	-35 559	-4 449
Úrokové náklady	81 364	24 073
Součet o úpravy nepeněžních operací	126 295	101 694
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	61 663	5 188
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	762	309
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	500 893	318 686
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	2 931	359
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	692 544	426 236
Zaplacené daně ze zisku	-15 988	167
Čisté peníze z provozních činností	676 556	426 403
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-89 322	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-1 390 049	-750 904
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	816 402	712 212
Přijaté úroky	35 559	4 449
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-627 410	-34 243
Peněžní tok z financování		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	-30 031	-57 000
Přijaté zápůjčky a úvěry	-75 965	21 794
Placené úroky	-81 364	-24 073
Čisté peníze použité ve financování	-187 360	-59 279
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-138 214	332 881
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	401 080	68 199
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	262 866	401 080
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	262 866	401 080

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	691 800	1 438 024	127 291	125 126	2 382 241
Změny účetních metod	0	78 230	-78 230	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	119 092	0	119 092
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	320 042	320 042
Převody HV do fondů	0	125 126	0	-125 126	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	691 800	1 641 380	168 153	320 042	2 821 375

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021	691 800	1 641 380	168 153	320 042	2 821 375
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Převody HV do fondů	0	320 042	0	-320 042	0
Převod majetku do fondového kapitálu	0	81 564	0	0	81 564
Zůstatek k 1. 1. 2022	691 800	2 042 986	168 153	0	2 902 939

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	691 800	2 042 986	168 153	0	2 902 939
Změny účetních metod	0	-78 062	78 062	0	0
Odkoupení podílových listů	-87 031	0	0	0	-87 031
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	243 015	0	243 015
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	363 431	363 431
Převody HV do fondů	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	604 769	1 964 924	489 230	363 431	3 422 354

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	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, 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

IMOS development otevřený podílový fond (dále také „Fond“) byl vytvořen dne 21. 12. 2016 rozhodnutím obhospodařovatele s původním názvem Patronus dvacátý otevřený podílový fond a dne 23. 12. 2016 byl zapsán do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou podle ust. § 597 písm. b) ZISIF. Fond převzal s rozhodným dnem 1. 1. 2017 všechna aktiva i pasiva zanikající společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl v minulosti založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci. Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na jehož základě Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který nebyl oprávněn přesáhnout rozhodný limit, byl fondem kvalifikovaných investorů a nebyl oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond. Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo k 29. 12. 2015 (s datem zápisu v obchodním rejstříku ke dni 25. 1. 2016) k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

DIČ Fondu: CZ684019680

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Údaje v Rozvaze a podrozvahových položkách za minulé období jsou údaji zahajovací rozvahy k 1. 1. 2022.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu 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 zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

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.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot

jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující ke Dni ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako Investiční příležitost

Majetkem jako investiční příležitostí jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je provedeno na bázi pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění ke Dni ocenění 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.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

Oceňování je řešeno ust. § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., které 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 pasiv. 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 nemovitostí je primárně 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;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

Majetkem jako investiční příležitostí jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „**dceřiná společnost**“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky ke Dni ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační

- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. Pohledávky za bankami nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- c) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- d) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- e) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazili současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Vydané podílové listy Fondu

Podílové listy klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu

Vydané podílové listy byly k rozvahovému datu podrobeny analýze dle IAS 32. Vydané podílové listy splňují definici finančního závazků dle IAS 32.11, tedy jedná se o finanční nástroj s prodejní opcí, kdy

vlastník/držitel takového nástroje má právo jej vrátit zpět emitentovi. Tyto podílové listy splňují veškeré podmínky uvedené v IAS 32.16A-16B pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, viz statut Fondu:

- držitelé PL mají právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu (IAS 32.16A, bod a);
- ve Fondu jsou emitovány dvě třídy PL, žádná z těchto tříd není upřednostněna před jinou třídou PL a není potřeba tyto třídy převést na jiný nástroj předtím, než jsou zařazeny do třídy nástrojů, které jsou podřízeny všem ostatním třídám nástrojů (IAS 32.16A, body b a c);
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změn v reálné hodnotě vykázaných nebo nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky, viz statut Fondu (IAS 32.16A bod d);
- s podílovými listy nejsou spojeny žádné další finanční nástroje nebo smlouvy, které mají celkové peněžní toky založené podstatně na zisku nebo ztrátě, změně zaúčtovaných čistých aktiv nebo změně reálné hodnoty zaúčtovaných a nezaúčtovaných čistých aktiv nebo vliv na podstatné omezení nebo fixaci zbytkového výnosu držitelů nástroje s prodejní opcí (IAS 32.16B).

G. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

H. Zdanění

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 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. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

I. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

J. Spřízněné strany

Podfond 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 ovládaním 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 první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno čtvrtou nebo pátou odrážku 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. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu Účetního období nebyly účtovány opravy minulých let, došlo ke změně účetních metod v oblasti oceňování účastí a přijatých a poskytnutých úvěrů.

3. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily kromě účtování o oceňovacích rozdílech do obchodních účastí a přijatých a poskytnutých úvěrů. Hodnota oceňovacích rozdílů k 1. 1. 2021 byla převedena na účet nerozděleného zisku předchozích let a ocenění provedené k 31. 12. 2021 bylo zaúčtováno na výsledkových účtech. V roce 2022 Fond toto účtování přehodnotil, oceňovací rozdíly zaúčtoval rozvahově, přičemž oceňovací rozdíly v hodnotě k 1. 1. 2022 byly k datu 31. 12. 2022 převedeny z nerozděleného zisku minulých let zpět na účty oceňovacích rozdílů. Přecenění přijatých a poskytnutých úvěrů bylo zaúčtováno na výsledkových účtech.

4. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Zůstatky na běžných účtech	262 866	401 080
Celkem	262 866	401 080

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
RUBELA, a. s.	4 915	415
Přecenění pohledávky	-755	0
Jiné pohledávky	0	57 000
Celkem	4 160	57 415

Pohledávka z titulu bezúročné zápůjčky byla přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 7234/2023 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

6. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2022		K 1. 1. 2022	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	3 849	2 000	962
Celkem		20	-	2 000	3 849	2 000	962

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2022		K 1. 1. 2022	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
ENERGOSVĚT, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	86 981	4 773	83 873
Areál Dolní Lhota, s.r.o.	07753896	1	100 %	21 522	2 138	0	0
Hvězdová 10, spol. s.r.o.	17247560	1	100 %	67 800	47 939	0	0
Celkem		22	-	94 095	137 058	4 773	83 873

Kromě výše uvedených Fond nevladnil k 31. 12. 2022 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 7032/2022 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 7032/2022 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Stavby	1 706 918	1 611 049
Pozemky	1 782 866	1 638 491
Samostatné movité věci	20 487	20 487
Nedokončené investice	1 740 544	845 389
Poskytnuté zálohy	22 647	8 290
Celkem	5 273 462	4 123 706

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. lednu 2022	1 611 049	20 487	1 638 491	845 389	8 290	4 123 706
Přírůstky	458 455	0	22 081	1 378 302	33 303	1 892 141
Úbytky	-456 470	0	-56 985	-483 147	-18 946	-1 015 548
Ostatní změny	93 884	0	179 279	0	0	273 163
K 31. prosinci 2022	1 706 918	20 487	1 782 866	1 740 544	22 647	5 273 462

Využití dlouhodobého hmotného majetku – pohled na portfolio dlouhodobého majetku zobrazuje následující tabulka, v níž jsou uvedeny objekty, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu:

popis majetku	využití	reálná cena	nedokončené investice	celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	135 804	1 529	137 333
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	252 406	0	252 406
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	119 431	1 048	120 479
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	140 251	2 879	143 130
pozemky Černovice	pro developerský projekt	121 015	7 411	128 426
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	126 720	412	127 132
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	3 269	74 869
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	266 703	1 919	268 622
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	134 251	58	134 309
areál Brno Leitnerova, Hybešova, Křídlovická	pro developerský projekt	160 134	114 578	274 712
pozemky Kuřim	pro developerský projekt	420 516	444 890	865 406
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	91 000	0	91 000
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	263 958	4 102	268 060
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	202 930	612 534	815 464
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	83 625	337 503	421 128
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	109 737	340	110 077
objekt na ulici Videňská	pronájem nebytových prostor	179 145	720	179 865
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratři Mrštků	pro developerský projekt	300 967	298	301 265
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202	0	56 202
apartmány Dolní Morava	pro developerský projekt	0	199 877	199 877
Celkem		3 236 395	1 733 368	4 969 763

8. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Pohledávky	44 318	7 332
Poskytnuté zálohy	6 449	2 559
Ostatní pohledávky	32 946	130 217
Daně, DPPO	0	0
Dohadné účty	12 030	5 521
Celkem	96 033	145 629

Fond eviduje pohledávky plynoucí z pronájmů nemovitosti Fondu, z prodejů jednotek v bytových domech vybudovaných v rámci developerských projektů a z titulu poskytnutých zápůjček. Pohledávky z titulu zápůjček byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 7032/2022 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Hodnota pohledávek po splatnosti více než jeden rok činí 1 579 tis. Kč, z toho pohledávky ve výši 169 tis. Kč jsou po splatnosti více než pět let (jde o pohledávky za dlužníky v insolvenčním řízení a žalované pohledávky). Pohledávka, která má splatnost za více než 5 let, eviduje Fond za dceřinou společností Areál Dolní Lhota, s.r.o. ve výši 14 285 tis. Kč (celková částka pohledávky činí 18 749 tis. Kč).

9. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Náklady příštích období	416	624
Příjmy příštích období	3 516	4 070
Celkem	3 932	4 694

10. Závazky vůči bankám

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Splatné na požádání (do 1 roku)	82 392	79 042
Splatné od 1 roku do 5 let	319 726	316 169
Splatné nad 5 let	612 531	695 403
Celkem	1 014 649	1 090 614

V roce 2022 došlo k uzavření úvěru s Českou spořitelnou s limitem čerpání 499 229 tis. Kč a s termínem čerpání do 31. 12. 2024. V roce 2022 nebyl čerpán žádný úvěr. Úvěry jsou spláceny měsíčními splátkami, ve sledovaném účetním období činily splátky 75 965 tis. Kč.

v tis. Kč	1. 1. 2022	splácení	čerpání	31. 12. 2022	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
Oberbank AG	32 300	3 400	0	28 900	3 400	13 600	11 900	30.06.2031
ČS, a.s.	402 270	26 290	0	375 980	31 070	114 720	230 190	31.01.2036
Oberbank AG	443 333	35 000	0	408 333	35 000	140 000	233 333	31.08.2034
ČS, a.s.	140 000	7 732	0	132 268	9 259	35 463	87 546	31.12.2033
ČSOB, a.s.	72 710	3 543	0	69 168	3 664	15 943	49 561	31.10.2029
Celkem	1 090 614	75 965	0	1 014 649	82 393	319 725	612 531	

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch bank, která je zobrazena v podrozvahových aktivech na řádku 2.

nemovitost	zástava ve prospěch	k 31. 12. 2022
Parkovací dům	Oberbank AG	252 406 000
administrativní komplex Nová Osada	ČS, a.s.	119 431 000
pozemek Kamenná	ČS, a.s.	68 636
nemovitosti na ulici Hudcova v Brně	Oberbank AG	140 251 000
pozemky Černovice	ČS, a.s.	121 014 660
areál Zelenina Slatina	ČS, a.s.	126 720 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	29 664 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
pozemky s infrastrukturou, Brno	ČS, a.s.	2 781 717
areál Brno J. Babáka	Oberbank AG	266 703 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	134 251 000
areál Brno Leitnerova	ČS, a.s.	138 660 000
mycí centrum Brno Slatina	ČS, a.s.	5 572 000
část pozemků v Kuřimi	ČS, a.s.+ČSOB	420 516 433
výrobní hala v Kuřimi	ČSOB	91 000 000
Pozemky Leitnerova a Křídlovická	ČS, a.s.	7 224 000
Palác Morava na Malinovského nám. Brno	Oberbank AG	263 958 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozi, Brno	Oberbank AG	48 388 000
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	109 737 000
výrobní areál Brno na ulici Vídeňská	ČS, a.s.	179 145 436
Celkový součet		2 529 091 882

11. Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
Celkem	0	0

12. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Závazky	227 883	66 480
Přijaté zálohy	886 294	667 541
Ostatní závazky	142 644	37 786
Daně	23 654	10 306
Odložený daňový závazek	41 421	25 389
Dohadné účty	4 679	2 149
Celkem	1 326 575	809 651

Závazky Fondu jsou splatné do 5 let, závazky s delší splatností Fond neeviduje. Přijaté zálohy jsou zálohy plynoucí z rezervačních a budoucích smluv uzavřených s klienty v rámci probíhajících developperských projektů.

13. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Výdaje příštích období	7 488	4 717
Výnosy příštích období	3 847	3 687
Celkem	11 335	8 404

14. Základní kapitál

Podílový fond nemá základní kapitál.

15. Nerozdělený zisk, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Do nerozděleného zisku byl v účetním období roku 2021 v souladu se změnou klasifikace finančních aktiv pro IFRS9 (změna účetních metod) převeden zůstatek oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí a oceňovací rozdíl roku 2021 byl zaúčtován na výsledkových účtech. V účetním období roku 2022 byla tato změna přehodnocena s tím, že hodnota oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí ve výši 78 062 tis. Kč byla převedena zpět na účet rozdílů z přecenění.

Statutárním orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2022 v hodnotě 363 431 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let.

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	2 042 986
Zisk/Ztráta 2022	363 431	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0
Změny účetních metod	0	-78 062
Zůstatek k 31. 12. 2022	363 431	1 964 924

16. Kapitálové fondy, emisní ážio

Fond v roce 2017 vydal podílové listy třídy A, za které byly vyměněny zakladatelské akcie SICAV, a podílové listy třídy B, za které byly vyměněny investiční akcie SICAV. S oběma třídami podílových listů jsou spojena stejná práva. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry na jméno bez jmenovité hodnoty. Pravidla pro převoditelnost podílových listů stanovuje statut Fondu. Třídě A podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475282. Třídě B podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475290.

V roce 2021 byla vyplacena záloha na odkup podílových listů v hodnotě 57 000 tis. Kč, která je uvedena na řádku 4 v aktivech rozvahy a v bodě 5 této přílohy, a to k datu 1.1.2022. K datu 31. 12. 2021 byla propočtena hodnota podílového listu, která umožnila kvantifikovat množství odkupovaných podílových listů. Poté došlo ke snížení podílových listů třídy A o 2 134 kusů. Do konce roku 2022 nebyla vyplacena podílníkovi celá hodnota odkupovaných listů a Fond tak má závazek vůči podílníkům ve výši 30 000 tis. Kč, který je uveden v pasivech rozvahy v řádku 4 a v bodě 12 této přílohy.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2022	69 180	0
Podílové listy třídy A	62 262	0
Podílové listy třídy B	6 918	0
Podílové listy vydané	0	0
Podílové listy odkoupené	-2 134	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	67 046	0

K datu	31. 12. 2022	1. 1. 2022	31. 12. 2021
Fondový kapitál (Kč)	3 422 353 291	2 902 938 880	2 821 375 147
Počet podílových listů třídy A (ks)	60 128	62 262	62 262
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů	67 046	69 180	69 180
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	51 044,8541	41 962,1116	40 783,1042
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	51 044,8541	41 962,1116	40 783,1042

17. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účasti	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	49 351	-290	78 230	127 291
Snižování	0	0	-78 230	-78 230
Zvýšení	85 695	37 823	0	123 518
Vliv odložené daně	-4 284	-142	0	-4 426
Zůstatek k 31. prosinci 2021	130 762	37 391	0	168 153

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účasti	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	130 762	37 391	0	168 153
Snižování	0	0	-33 250	-33 250
Zvýšení	273 164	16 809	78 062	368 035
Vliv odložené daně	-13 658	-50	0	-13 708
Zůstatek k 31. prosinci 2022	390 268	54 150	44 812	489 230

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 7032/2022 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2022, je vykázán jako oceňovací rozdíl. Zůstatek oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí ve výši 78 230 tis. Kč k datu 1. 1. 2021 byl v souladu se změnou vyhlášky pro finanční instituce převeden na účet nerozděleného zisku z předchozích let, v roce 2021 bylo o změně tohoto ocenění účtováno na výsledkové účty. V účetním období roku 2022 byl tento postup přehodnocen s tím, že hodnota oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí ve výši 78 062 tis. Kč byla převedena zpět na účet rozdílů z přecenění a ocenění investic do obchodních podílů k 31. 12. 2022 bylo zaúčtováno na rozvahových účtech.

Obhospodařovatel jednající na účet Fondu uzavřel v roce 2019 s Českou spořitelnou, a.s. Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu. Na jejím základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícímu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se tímto zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v průběhu roku 2022 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 55 600 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 39 800 tis. Kč. K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 18 766 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka v hodnotě 89 076 tis. Kč (hodnota pohledávky byla propočtena podle predikce úrokové sazby 3M PRIBOR ze strany ČNB pro leden a únor roku 2023 ve výši 7,11 %, do konce roku 2023 ve výši 7 % a od 1. 1. 2024 ve výši 4,8 %). K rozvahovému dni byla Českou spořitelnou vypočtena čistá současná hodnota, která činí 54 342 tis. Kč, a která je v rozvaze

zachycena v položce ostatních aktiv a v pasivech v položce oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů.

18. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Výnosy z úroků		
z vkladů	19 388	328
z půjčky	2 687	3 125
ostatní	13 484	996
Náklady na úroky		
z úvěrů	-78 507	-22 437
ostatní	-2 857	-1 636
Čistý úrokový výnos	-45 805	-19 624

19. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Výnosy z poplatků a provizí		
Náklady na poplatky a provize		
ostatní – bankovní poplatky	-1 428	-580
Celkem	-1 428	-580

20. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	173 338	151 529
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	300 584	253 031
Celkem	473 922	404 560

21. Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Ostatní provozní výnosy	91 831	63 572
Ostatní provozní náklady	-9 586	-3 727
Celkem	82 245	59 845

22. Správní náklady

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované Účetní období tyto správní náklady:

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Náklady na obhospodařování	1 069	806
Náklady na odborného poradce	120	120
Náklady na administraci	1 298	1 145
Náklady na depozitáře	560	435
Náklady na audit	309	294
Právní poradenství	99	76
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	9 027	7 729
Náklady na poskytování služeb	45 876	44 310
Náklady na spotřebu energie a vody	42 679	29 696
Náklady spojené se správou nemovitostí	16 165	11 515
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů a DPH)	2 086	2 168
Ostatní správní náklady	8 042	5 354
Celkem	127 330	103 648

Fond neměl v roce 2022 žádné zaměstnance, činnost Fondu byla zajišťována externě.

23. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	0	-2 500
Celkem	0	-2 500

Tato opravná položka v celkové výši 5 000 tis. Kč je součástí položky Dlouhodobý hmotný majetek uvedené na řádku 10 rozvahy.

24. Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	1 983	1 898
Celkem	1 983	1 898

25. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

tis. Kč	Rok 2022	Rok 2021
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-620	-2 697
Odpis pohledávek	-529	-132
Celkem	-1 149	-2 829

Fond eviduje k 31. 12. 2022 opravné položky k pohledávkám ve výši 1 948 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 rozvahy

26. Daň z příjmů a odložený daňový závazek /pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	382 438	336 954
Daňově neodčitatelné náklady	2 526	6 918
Ostatní položky	-48 827	-46 275
Základ daně	336 137	297 597
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	336 137	297 597
Vytvořená rezerva na daň z příjmu	16 800	15 000

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a finančních derivátů, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K 31. 12. 2022 je odložený daňový závazek ve výši 41 421 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

27. Poskytnuté přísliby a záruky

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Poskytnuté záruky	2 694	1 000
Celkem	2 694	1 000

28. Poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Poskytnuté zástavy	2 529 092	2 640 636
Celkem	2 529 092	2 640 636

29. Přijaté zástavy a zajištění

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Přijaté přísliby a záruky	50 610	53 236
Celkem	50 610	53 236

30. Pohledávky a závazky z termínovaných operací

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Pohledávky z termínovaných operací	89 076	77 989
Závazky z termínovaných operací	18 766	21 764
Celkem	70 310	56 225

31. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Ostatní aktiva	5 781 360	4 817 359
Celkem	5 781 360	4 817 359

32. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

31. 12. 2022	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	262 866	0	0	262 866
Pohledávky za nebankovním subjekty	4 160	0	0	4 160
Ostatní finanční pohledávky	96 033	0	0	96 033
Finanční aktiva celkem	363 059	0	0	363 059
	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 014 649	0	1 014 649
Ostatní finanční závazky	0	1 326 575	0	1 326 575
Finanční závazky celkem	0	2 341 224	0	2 341 224

33. Řízení a identifikace rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele 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 rozříděna 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 Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu 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 míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší a v této souvislosti není sledováno a zajišťováno rozložení portfolia mezi oborové či geografické sektory či jiné agregované celky. Aktuální expozice vůči rizikům proto vyplývá z podnikatelského zaměření jednotlivých pozic, jak jsou tyto popsány a objemově prezentovány v kapitole Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

Expozice vůči tržnímu riziku je řízena, měřena a pravidelně vyhodnocována systémem limitů a kvartálními zátěžovými testy. S ohledem na typ a způsob ocenění podkladových aktiv a absenci relevantních podkladových statistických dat je nastavení limitního systému a zátěžových testů vyhodnocováno prostřednictvím modelových scénářů odvozených primárně od historického chování relevantního trhu a projektováním možných budoucích vývoje metodou Monte Carlo. Metoda Monte Carlo je numerickou metodou založenou na vztahu mezi pravděpodobnostními charakteristikami různých náhodných procesů a veličinami, které jsou řešením studovaných úloh. V této souvislosti pak není možné poskytnout jiné kvantifikovatelné predikce sensitivity portfolia na možné výkyvy veličin jež ve svém makroekonomickém dopadu mohou nepřímo ovlivňovat hodnoty portfolia, než je sdělení poskytnuté managementu fondu, že poslední zátěžové testy fond splnil a aplikované limity porušeny nejsou.

I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice 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 Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžiku, kdy se stanou splatnými. 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 Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držena po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak 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 Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

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	262 866	-	-	-	-	262 866
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	4 160	-	-	-	4 160
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	3 849	3 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	137 058	137 058
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	5 273 462	5 273 462
Ostatní aktiva	-	-	21 698	-	74 335	96 033
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	3 932	3 932
Celkem aktiva	262 866	4 160	21 698	-	5 492 636	5 781 360
Závazky vůči bankám	20 599	61 794	319 725	612 531	-	1 014 649
Ostatní pasiva	-	-	-	-	1 326 575	1 326 575
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	11 335	11 335
Rezervy	-	-	-	-	6 447	6 447
Vlastní kapitál	-	3 422 354	-	-	-	3 422 354
Celkem pasiva	20 599	3 484 148	319 725	612 531	1 344 357	5 781 360
Gap	242 267	-3 479 988	-298 027	-612 531	4 148 279	0
Kumulativní gap	242 267	-3 237 721	-3 535 748	-4 148 279	0	0

Úrokové riziko

S ohledem na možnost 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 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 Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku 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 Fondu k 31. 12. 2022

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	262 866	-	-	-	-	262 866
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	4 160	-	-	-	4 160
Celkem aktiva	262 866	4 160	0	0	0	267 026
Závazky vůči bankám	20 599	61 794	319 725	612 531	-	1 014 649
Celkem závazky	20 599	61 794	319 725	612 531	-	1 014 649
Čistá úroková pozice	242 267	-57 634	-319 725	-612 531	-	-747 623
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	2 422,67	-576,34	-3 197,25	-6 125,31	-	-7 476,23

Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se 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 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 Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Fondu k 31. 12. 2022

tis. Kč	k 31. prosinci 2022	
	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	262 866	262 866
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 160	4 160
Účasti s podstatným vlivem	3 849	3 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	137 058	137 058
Dlouhodobý hmotný majetek	5 273 462	5 273 462
Ostatní aktiva	96 033	96 033
Náklady a příjmy příštích období	3 932	3 932
Celkem	5 781 360	5 781 360
Závazky vůči bankám	1 014 649	1 014 649
Ostatní pasiva	1 326 575	1 326 575
Výnosy a výdaje příštích období	11 335	11 335
Rezervy	6 447	6 447
Vlastní kapitál	3 422 354	3 422 354
Celkem	5 781 360	5 781 360
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

Riziko protistrany, úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko primárně vzniká z úvěrů a půjček poskytnutých klientům nebo ostatním bankám nebo družstevním záložnám nebo z investic do dluhových cenných papírů.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími téměř bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

k 31. prosinci 2022 tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Fyzické osoby
Aktiva			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	262 866	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	4 160	-
Účasti s podstatným vlivem	-	3 849	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	137 058	-
Ostatní aktiva	-	96 033	-
Náklady a příjmy příštích období	-	3 932	-
Pasiva			
Závazky vůči bankám	-	1 014 649	-
Ostatní pasiva	-	1 326 575	-
Výnosy a výdaje příštích období	-	11 335	-
Rezervy	-	6 447	-
Vlastní kapitál	-	-	3 422 354

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 omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

34. Investiční strategie

Fond je vystaven vlivu rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

35. 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
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- výnosové a nákladové metody ocenění nemovitostí

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m² nemovitostí
- tržní nájemné
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové sazby
- rizikové přírážky

Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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.

Instrumenty, 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	-	262 866	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	4 160
Účasti s podstatným vlivem	-	-	3 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	137 058
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	5 273 462
Ostatní aktiva	-	78 572	21 393
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	-	-	1 014 649
Ostatní pasiva, Výnosy a výdaje příštích období	-	1 337 910	-

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**

Nominální hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

- **Pohledávky za nebankovními subjekty**

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

- **Účasti s podstatným vlivem**

Ocenění majetkových účastí s podstatným vlivem bylo provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitostí), ve které má účetní jednotka podstatný vliv.

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

- **Účasti s rozhodujícím vlivem**

Ocenění majetkových účastí s rozhodujícím vlivem bylo provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitostí), ve které má účetní jednotka rozhodující vliv.

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

- **Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek představovaný nemovitostmi byl oceněn prostřednictvím výnosové nebo porovnávací metody ocenění, případně alternativní metody založené na údajích z účetní evidence. V případě, že byl majetek nabyt dražbou či jiným obdobným transparentním způsobem, byla pro ocenění využita hodnota odpovídající realizované částce.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek a poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek byly až na výjimky oceněny v souladu s účetní evidencí vycházející z historických cen.

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

- **Závazky vůči bankám**

Odhady reálné hodnoty závazků vůči bankám vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

- **Ostatní aktiva/pasiva**

Odhady reálné hodnoty poskytnutých zápůjček vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro zápůjčky spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

U zbylých aktiv/závazků se nominální hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných pohledávek/závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto nástroje jsou proto v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

36. Vztahy se spřízněnými osobami

k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
úroky zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.	1 534			
zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.			0	
půjčka RUBELA, a.s.			4 160	
nájmy s IMOS facility, a.s.	37 976		2 165	
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.		45 876		4 549
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	4 568	9 019	188	231
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	1 153		305	
zápůjčka IMOS facility, a.s.			21 393	
postoupená kupní smlouva – Areál Dolní Lhota, s.r.o.			18 749	
Závazek z titulu odkoupení podílových listů podílníkem				30 000
Celkem	45 231	54 895	46 960	34 780

37. Soudní nebo rozhodčí spory

Fond nebyl v roce 2022 účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

38. Významné události po datu účetní závěrky

Koncem února roku 2022 vypukla válka mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti byly zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA vyhlášeny a přijaty vůči Rusku ekonomické sankce, jež vedou k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Fond průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem Fondu zvážena a ošetřena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany Fondu.

Obhospodařovatel Fondu zvážil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti, které by měly vliv na její sestavení.

V Praze dne 27. 4. 2023

AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Petr Janoušek,
člen představenstva

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31.12.2022
fondu IMOS development, otevřený podílový fond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

fondu IMOS development, otevřený podílový fond se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8,
PSČ 186 00, IČO 274 37 558 (ID 75160013)

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu IMOS development, otevřený podílový fond (dále také „Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2022 do 31.12.2022, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu IMOS development, otevřený podílový fond k 31.12.2022 nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok 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 (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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 administrátor a obhospodařovatel Fondu.

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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost administrátora a obhospodařovatele Fondu za účetní závěrku

Administrátor a obhospodařovatel fondu IMOS development, otevřený podílový fond odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol administrátorem a obhospodařovatelem.

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

Naší povinností je informovat administrátora a obhospodařovatele 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 Hradci Králové dne 27.04.2023

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové

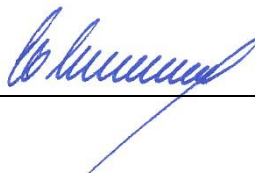
Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

