

Výroční zpráva

2021

IMOS development otevřený podílový fond

OBSAH

Čestné prohlášení	2
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	3
Profil Fondu	6
Účetní závěrka k 31. 12. 2021.....	15
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021.....	20
Zpráva auditora	41

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: 751 60 013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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 25. 4. 2022



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: 751 60 013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti na zhodnocování svého majetkového portfolia. Byly dokončeny menší developerské projekty v Brně, pokračují práce na rozsáhlých projektech PONAVAL City a Kuřim Záhoří. Fond v roce 2021 připravoval investici zaměřenou na nákup obchodních podílů. Celkové investice do majetku se v Účetním období pohybovaly ve výši 766 milionů Kč.

Na činnost Fondu a jeho ekonomické výsledky neměla v roce 2021 přímý dopad celosvětová pandemie koronaviru COVID-19, částečný dopad na činnost Fondu měl nárůst cen energií a nedostatek materiálů a pracovních sil.

1.1 HOSPODAŘENÍ FONDU

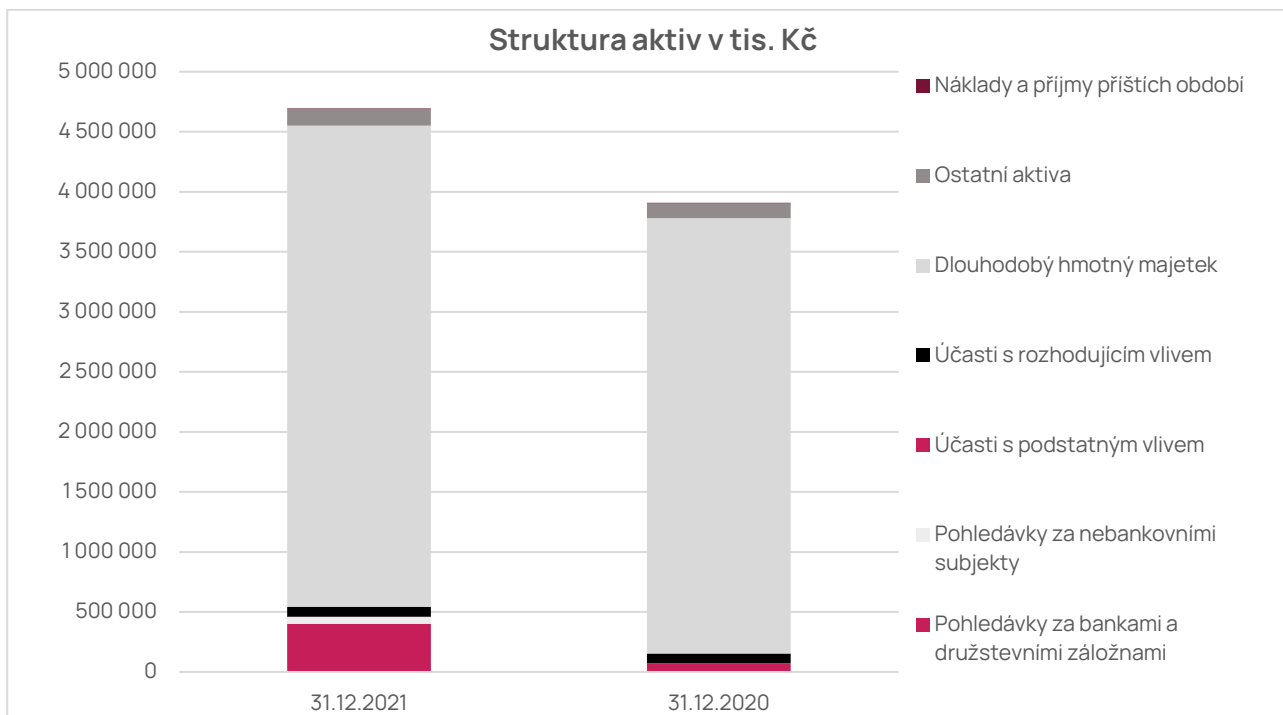
Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 336 954 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen především výnosy z prodeje a z pronájmů neprovozního dlouhodobého majetku.

1.2 STAV MAJETKU FONDU

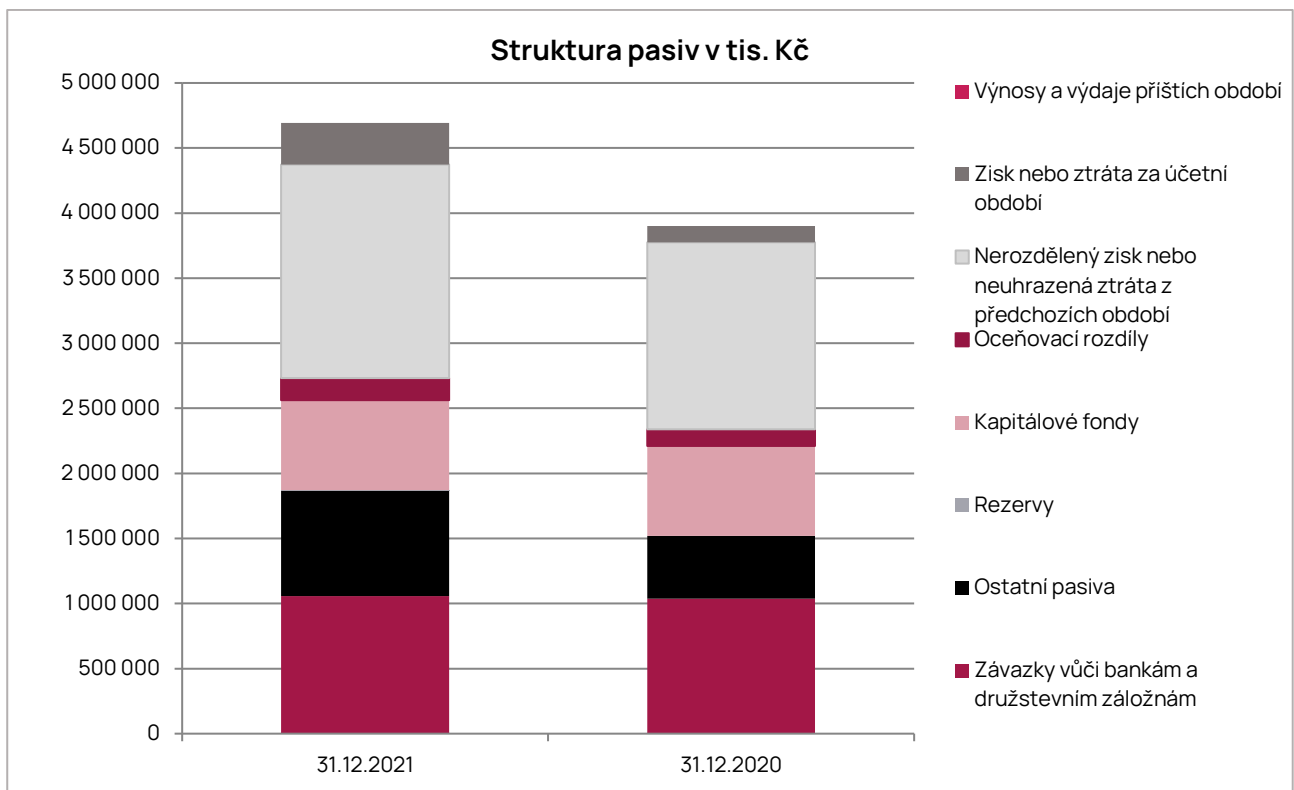
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 4 701 312 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 4 007 659 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 401 080 tis. Kč, obchodními podíly ve společnostech s rozhodujícím vlivem ve výši 83 873 tis. Kč a ve společnostech s podstatným vlivem ve výši 962 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 4 701 312 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 2 821 375 tis. Kč (přičemž kapitálové fondy činí 691 800 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 1 641 380 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 058 314 tis. Kč.



2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V roce 2022 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií danou statutem Fondu, neplánuje žádnou novou významnou investici kromě nákupu obchodního podílu ve hodnotě přibližně 40 miliónů Kč. 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 koronavirové pandemie, růst cen energií, válečný konflikt na Ukrajině, který sebou nese geopolitické změny, nebývalý nárůst inflace nutí vedení Fondu zabývat se jejich vlivem na činnost Fondu 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 navýšování cen stavebních prací a k dalšímu prodlužování doby realizace projektů. Tento vývoj se projeví v cenách prodávaných nemovitostí a následně může vést ke snížení poptávky po bydlení. Poptávka nového bydlení je ovlivňována 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: IMOS development otevřený podílový fond

Identifikační údaje:

NID: 751 60 013

DIČ: CZ684 019 680

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: 62 262 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: 2 821 375 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 30. 7. 2021 došlo k rozšíření představenstva AMISTA IS, a to ze tříčlenného na čtyřčlenné
- K 30. 7. 2021 se novým členem představenstva stal Ing. Michal Kusák, Ph.D., dat. nar. 11. června 1973, bytem Marty Krásové 922/1, Čakovice, 196 00 Praha 9
- K 30. 7. 2021 došlo k výmazu společnosti CINEKIN, a.s. jako jediného akcionáře AMISTA IS
- K 30. 7. 2021 došlo ke změně 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: Vysoká škola 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. Michal Kusák, Ph.D.

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

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, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % 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 JEHO 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 ve výši 4 007 659 tis. Kč (pořizovací cena: 3 949 169 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 84 835 tis. Kč (pořizovací cena: 6 773 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 401 080 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	104 116	1 346	105 462
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	235 635		235 635
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	109 700		109 700
pozemky Černovice	pro developerský projekt	107 569	7 411	114 980
pozemky Žabovřesky	pro developerský projekt	34 525	2 312	36 837
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	123 616	382	123 998
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	2 810	74 410
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	249 972	1 454	251 426
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	126 282		126 282
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	112 342	32 246	144 588
pozemky Kuřim	pro developerský projekt	382 323	78 414	460 737
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 295		90 295
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	247 148	4 102	251 250
objekt na ulici Koží a Dvořákova	pronájem nebytových prostor	47 979		47 979
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	227 769	474 776	702 545
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	66 900	100 632	167 532
pozemky Přizřenice	pro developerský projekt	44 981		44 981
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	106 337	340	106 677
objekt na ulici Videňská	pronájem nebytových prostor	172 622	720	173 342
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratři Mrštíků	pro developerský projekt	298 748	2 250	300 998
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202		56 202
bytový dům Svata Anna	developerský projekt		116 393	116 393
Celkem		3 016 661	825 588	3 842 249

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. 2021	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	962
Celkem		20	-	2 000	962

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2021	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
DEPRO INVEST, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	83 873
Celkem		20	-	4 773	83 873

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 PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem k předmětu své činnosti neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

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

12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

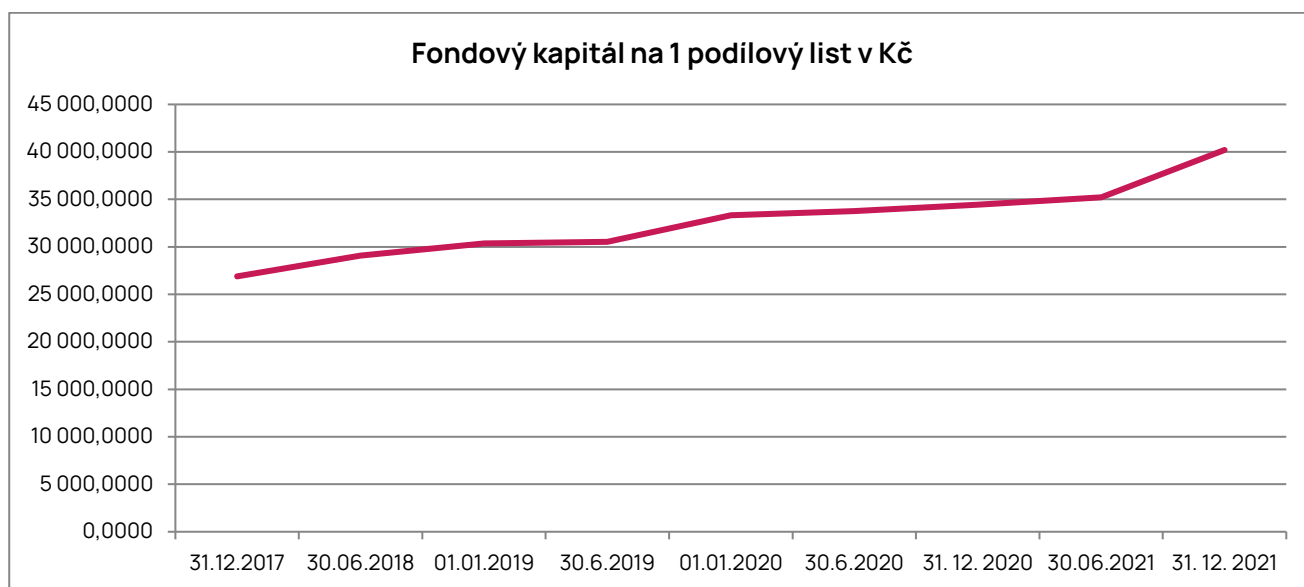
Fond má s Českou spořitelnou, a.s. uzavřenu Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2021 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 34 700 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. 2021	31. 12. 2020	01. 01. 2020
Fondový kapitál (Kč)	2 821 375 147	2 382 241 070	2 305 152 199
Počet podílových listů třídy A (ks)	62 262	62 262	62 262
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů	69 180	69 180	69 180
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	40 783,1042	34 435,4014	33 321,0783
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	40 783,1042	34 435,4014	33 321,0783



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 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

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 SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy, a to dne 24. 2. 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 zvažena 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 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

17. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

18. VYJÁDRĚNÍ K PANDEMII KORONAVIRU COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V průběhu roku 2020 vyvolalo šíření tohoto koronaviru celosvětovou pandemii, která pokračovala i v roce 2021. Toto šíření bylo provázeno rozsáhlými epidemiologickými opatřeními s výraznými negativními dopady na celosvětovou ekonomickou aktivitu.

Vzhledem k zaměření činnosti Fondu neměl v roce 2021 dopad pandemie na ekonomické výsledky Fondu zásadní význam, nedošlo k poklesu cen našich aktiv. Již během roku 2020 vedení Fondu zvažilo potencionální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, což se v průběhu roku 2020 a roku 2021 potvrdilo. Stejný závěr platí i po rozvahovém dni.

Rovněž Obhospodařovatel Fondu zvažil potencionální dopady COVID-19 na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním Fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaných výnosů z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Obhospodařovatel Fondu dospěl k názoru, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

19. 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 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. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2021

Účetní jednotka: IMOS development otevřený
podílový fond
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 25. 4. 2022

ROZVAHA k 31. 12. 2021 (tis. Kč)

AKTIVA	Bod přílohy	31. 12. 2021	31. 12. 2020
		Netto	Netto
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	401 080	68 199
v tom: a) splatné na požádání		401 080	68 199
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	57 415	415
b) ostatní pohledávky		57 415	415
7 Účasti s podstatným vlivem	6	962	2 250
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6	83 873	82 753
10 Dlouhodobý hmotný majetek	7	4 007 659	3 627 422
b) ostatní		4 007 659	3 627 422
11 Ostatní aktiva	8	145 629	123 027
13 Náklady a příjmy příštích období	9	4 694	5 003
Aktiva celkem		4 701 312	3 909 069

PASIVA		Bod přílohy	31. 12. 2021	31. 12. 2020
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	10	1 058 314	1 036 520
	b) ostatní závazky		1 058 314	1 036 520
4	Ostatní pasiva	12	807 650	482 445
5	Výnosy a výdaje příštích období	13	8 222	7 863
6	Rezervy		5 751	0
	b) na daně		5 751	0
12	Kapitálové fondy	16	691 800	691 800
13	Oceňovací rozdíly	17	168 153	127 291
	z toho: a) z majetku a závazků		130 762	49 351
	b) ze zajišťovacích derivátů		37 391	-290
	c) z přepočtu účasti		0	78 230
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	1 641 380	1 438 024
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	320 042	125 126
16	Vlastní kapitál	16	2 821 375	2 382 241
Pasiva celkem			4 701 312	3 909 069

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. 12. 2021

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Bod přílohy	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Podrozvahová aktiva			7 331 688	6 191 216
1	Poskytnuté přísliby a záruky	27	1 000	18 501
2	Poskytnuté zástavy	28	2 526 343	2 231 667
4	Pohledávky z pevných termínových operací	30	77 989	6 935
6	Odepsané pohledávky		25 044	25 044
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	4 701 312	3 909 069
Podrozvahová pasiva			75 000	71 546
10	Přijaté přísliby a záruky	29	53 236	46 580
13	Závazky z pevných termínových operací	30	21 764	24 966

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021
(tis. Kč)

	Bod přílohy	31. 12. 2021	31. 12. 2020
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	4 449	2 666
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		4 449	2 666
2 Náklady na úroky a podobné náklady	18	-24 073	-26 064
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů			-204
3 Výnosy z akcií a podílů		-168	0
5 Náklady na poplatky a provize	19	-580	-363
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	404 560	219 894
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		151 529	143 008
d) ostatní		253 031	76 886
7 Ostatní provozní výnosy	21	63 572	62 258
8 Ostatní provozní náklady	21	-3 727	-9 220
9 Správní náklady	22	-103 648	-100 148
b) ostatní správní náklady		-103 648	-100 148
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému	23	-2 500	-2 500
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy	24	1 898	27 257
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	25	-2 829	-28 681
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-2 697	-2 048
c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-132	-26 633
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		336 954	145 099
23 Daň z příjmů	26	-16 912	-19 973
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		320 042	125 126

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021
(tis. Kč)

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	336 954	145 099
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	3 299	-22 709
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	168	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-258 351	-76 386
Úrokové výnosy	-4 449	-2 666
Úrokové náklady	24 073	26 064
Součet o úpravy nepeněžních operací	101 694	69 402
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	5 188	23 622
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	309	-2 463
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	318 686	341 473
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	359	-97 548
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	426 236	334 486
Zaplacené daně ze zisku	167	-14 118
Čisté peníze z provozních činností	426 403	320 368
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-750 904	-479 792
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	712 212	206 134
Přijaté úroky	4 449	2 666
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-34 243	-270 992
Peněžní tok z financování		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	-57 000	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	21 794	-90 466
Placené úroky	-24 073	-26 064
Čisté peníze použité ve financování	-59 279	-116 530
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	332 881	-67 154
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	68 199	135 353
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	401 080	68 199
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	401 080	68 199

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. 12. 2021
(tis. Kč)

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	691 800	1 172 542	175 326	265 484	2 305 152
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-48 035	0	-48 035
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	125 126	125 126
Převody HV do fondů	0	265 484	0	-265 484	0
Ostatní změny	0	-2	0	0	-2
Zůstatek k 31. 12. 2020	691 800	1 438 024	127 291	125 126	2 382 241

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021

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: 751 60 013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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
ZDP	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

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 značnou B 14490 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 ke dni 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.

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 zhodnocování aktiv nad úrovní 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

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 rizikovosti 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 nemovitosti 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 užítky 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 nájem 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 popsaných 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 směněny 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 a 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 insolventi, 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. 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 vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

G. 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.

H. 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.

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

J. 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.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily kromě účtování o oceňovacích rozdílech do obchodních účastí., kdy v souladu s vyhláškou pro finanční instituce byla hodnota oceňovacích rozdílů k 1. 1. 2021 převedena na účet nerozděleného zisku předchozích let a ocenění provedené k 31. 12. 2021 bylo zaúčtováno na výsledkových účtech.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	401 080	68 199
Celkem	401 080	68 199

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
RUBELA, a. s.	415	415
Jiné pohledávky	57 000	0
Celkem	57 415	415

Obsahem položky jiné pohledávky je vyplacená záloha na odkoupení podílových listů podílníkem Fondu.

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2021		K 31. 12. 2020	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	962	2 000	2 250
Celkem		20	-	2 000	962	2 000	2 250

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2021		K 31. 12. 2020	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
DEPRO INVEST, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	83 873	4 773	82 753
Celkem		20	-	4 773	83 873	4 773	82 753

Kromě výše uvedených Fond nevladnil k 31. 12. 2021 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 6447/2022 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. 6447/2022 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Stavby	1 503 225	1 673 363
Pozemky	1 632 021	1 430 177
Samostatné movité věci	20 487	20 125
Nedokončené investice	843 636	497 768
Poskytnuté zálohy	8 290	5 989
Celkem	4 007 659	3 627 422

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. lednu 2021	1 673 363	20 125	1 430 177	497 768	5 989	3 627 422
Přirůstky	258 163	362	160 836	766 129	83 704	1 269 194
Úbytky	-431 795	0	-41 194	-420 261	-78 903	-972 153
Ostatní změny	3 494	0	82 202		-2 500	83 196
K 31. prosinci 2021	1 503 225	20 487	1 632 021	843 636	8 290	4 007 659

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	104 116	1 346	105 462
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	235 635	0	235 635
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	109 700	0	109 700
pozemky Černovice	pro developerský projekt	107 569	7 411	114 980
pozemky Žabovřesky	pro developerský projekt	34 525	2 312	36 837
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	123 616	382	123 998
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	2 810	74 410
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	249 972	1 454	251 426
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	126 282	0	126 282
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	112 342	32 246	144 588
pozemky Kuřim	pro developerský projekt	382 323	78 414	460 737
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 295	0	90 295
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	247 148	4 102	251 250

objekt na ulici Kozi a Dvořákova	pronájem nebytových prostor	47 979	0	47 979
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	227 769	474 776	702 545
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	66 900	100 632	167 532
pozemky Přizřenice	pro developerský projekt	44 981	0	44 981
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	106 337	340	106 677
objekt na ulici Videňská	pronájem nebytových prostor	172 622	720	173 342
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mrštíků	pro developerský projekt	298 748	2 250	300 998
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202	0	56 202
bytový dům Svata Anna	developerský projekt	0	116 393	116 393
Celkem		3 016 661	825 588	3 842 249

8. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky	7 332	18 045
Poskytnuté zálohy	2 559	2 386
Ostatní pohledávky	130 217	91 157
Daně, DPPO	0	9 236
Dohadné účty	5 521	2 203
Celkem	145 629	123 027

Fond eviduje pohledávky plynoucí z pronájmů nemovitostí Fondu, z prodeje jednotek v bytových domech vybudovaných v rámci developerských projektů a z titulu poskytnutých zápůjček. Hodnota pohledávek po splatnosti více než jeden rok činí 2 350 tis. Kč, z toho pohledávky ve výši 103 tis. Kč jsou po splatnosti více než pět let (jde o pohledávky za dlužníky v insolvenčním řízení). Pohledávky, které by měly splatnost za více než 5 let, Fond neeviduje.

9. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Náklady příštích období	624	873
Příjmy příštích období	4 070	4 130
Celkem	4 694	5 003

10. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Splatné na požádání (do 1 roku)	75 658	66 984
Splatné od 1 roku do 5 let	305 102	354 036
Splatné nad 5 let	677 554	615 500
Celkem	1 058 314	1 036 520

V roce 2021 došlo ke splacení úvěru poskytnutého od ČSOB, a.s., k načerpání tranše ve výši 35 miliónů Kč úvěru poskytnutého Oberbank AG a načerpání úvěru od ČS, a.s. ve výši 140 miliónů Kč. Úvěry jsou spláceny měsíčními splátkami.

v tis. Kč	31. 12. 2020	Splácení	Čerpání	31. 12. 2021	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	Splatnost úvěru
ČS, a.s.	430 950	28 680	0	402 270	28 680	114 720	258 870	31.01.2036
Oberbank AG	443 333	35 000	35 000	443 333	35 000	140 000	268 333	31.08.2034
ČS, a.s.	0	0	140 000	140 000	8 435	34 963	96 602	31.12.2033
ČSOB, a.s.	86 100	86 100	0	0	0	0	0	31.12.2023
ČSOB, a.s.	76 137	3 427	0	72 710	3 543	15 418	53 749	31.10.2029
Celkem	1 036 520	153 207	175 000	1 058 314	75 658	305 102	677 554	

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

Nemovitost	Zástava ve prospěch	k 31. 12. 2021
Parkovací dům	Oberbank AG	235 635 000
administrativní komplex Nová Osada	ČS, a.s.	109 700 000
pozemek Kamenná	ČS, a.s.	68 636
pozemky Černovice	ČS, a.s.	107 568 587
areál Zelenina Slatina	ČS, a.s.	123 616 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	30 471 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
areál Brno J. Babáka	Oberbank AG	249 972 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	126 282 000
areál Brno Leitnerova	ČS, a.s.	112 341 778
mycí centrum Brno Slatina	ČS, a.s.	4 845 000

část pozemků v Kuřimi	ČS, a.s. a ČSOB, a.s.	382 322 667
výrobní hala v Kuřimi	ČSOB, a.s.	90 295 000
Pozemky Leitnerova a Křídlovická	ČS, a.s.	12 870 000
Palác Morava na Malinovského nám. Brno	Oberbank AG	247 148 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	47 979 000
pozemky Ponava	ČSOB, a.s.	227 768 699
pozemky Horní Heršpice	ČS, a.s.	66 900 000
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	106 337 000
výrobní areál Brno	ČS, a.s.	172 622 436
Celkový součet		2 526 342 803

11. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
Celkem	0	0

12. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky	66 480	56 140
Přijaté zálohy	667 467	358 199
Ostatní závazky	37 560	44 533
Daně	10 306	5 937
Odložený daňový závazek	23 688	17 170
Dohadné účty	2 149	466
Celkem	807 650	482 445

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 developerských projektů.

13. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Výdaje příštích období	4 717	4 000
Výnosy příštích období	3 505	3 863
Celkem	8 222	7 863

14. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Podilový fond nemá základní kapitál.

15. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

V souladu s rozhodnutím statutárního orgánu Fondu byl zisk roku 2020 ve výši 125 126 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku z předchozích let. Do nerozděleného zisku byla v souladu se změnou klasifikace finančních aktiv pro IFRS9 (změna účetních metod) převedena hodnota oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí ve výši 78 230 tis. Kč. Statutárnímu orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2021 v hodnotě 320 042 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let.

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2021	125 126	1 438 024
Zisk/Ztráta 2021	320 042	0
Převod do nerozděleného zisku	-125 126	125 126
Změny účetních metod	0	78 230
Zůstatek k 31. 12. 2021	320 042	1 641 380

16. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

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

V roce 2021 byla vyplacena záloha na odkup podilových listů v hodnotě 57 000 tis. Kč, která je uvedena na řádku 4 v aktivech rozvahy a v bodě 5 této přílohy.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2021	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	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	69 180	0

k datu	31. 12. 2021	31. 12. 2020	01. 01. 2020
Fondový kapitál (Kč)	2 821 375 147	2 382 241 070	2 305 152 199
Počet podílových listů třídy A (ks)	62 262	62 262	62 262
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů	69 180	69 180	69 180
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	40 783,1042	34 435,4014	33 321,0783
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	40 783,1042	34 435,4014	33 321,0783

17. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2020	96 246	0	79 080	175 326
Snížení	-49 363	-290	-850	-50 503
Zvýšení	0	0	0	0
Vliv odložené daně	2 468	0	0	2 468
Zůstatek k 31. prosinci 2020	49 351	-290	78 230	127 291

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	49 351	-290	78 230	127 291
Snížení	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

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. 2021, která

byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 6447/2022 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. 2021, je vykázán jako oceňovací rozdíl. Zůstatek oceňovacích rozdílů z titulu investic do obchodních účastí ve výši 78 230 tis. Kč k 1. 1. 2021 byl v souladu se změnou vyhlášky pro finanční instituce převeden na účet nerozděleného zisku z předchozích let a od roku 2021 je o změně tohoto ocenění účtováno na výsledkové účty.

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 vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se tímto zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2021 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 34 700 tis. Kč. K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 21 764 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka ve výši 77 989 tis. Kč (hodnota pohledávky byla vypočtena s úrokovou sazbou 1M PRIBOR k 31. 12. 2021 ve výši 3,87 %, původní predikce počítala s úrokovou sazbou 1M PRIBOR ve výši 0,30 %). K rozvahovému dni byla Českou spořitelnou vypočtena čistá současná hodnota, která činí 37 533 tis. Kč, 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 2021	Rok 2020
Výnosy z úroků		
z vkladů	328	677
z půjčky	3 125	1 989
ostatní	996	
Náklady na úroky		
z úvěrů	-22 437	-25 860
ostatní	-1 636	-204
Čistý úrokový výnos	-19 624	-23 398

19. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Výnosy z poplatků a provizi		
Náklady na poplatky a provize		
ostatní – bankovní poplatky	-580	-363
Celkem	-580	-363

20. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	151 529	143 008
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	253 031	76 886
Celkem	404 560	219 894

21. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Ostatní provozní výnosy	63 572	62 258
Ostatní provozní náklady	-3 727	-9 202
Celkem	59 845	53 056

Ostatní provozní výnosy obsahují převážně tržby z prodeje služeb, úplat zařízení věcného břemene a výnosy, které vznikly v souvislosti s přeúčtováním ostatních provozních nákladů.

22. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Náklady na obhospodařování	806	806
Náklady na odborného poradce	120	120
Náklady na administraci	1 145	1 133
Náklady na depozitáře	435	300
Náklady na audit	294	284
Právní poradenství	76	214
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	7 729	7 396
Náklady na poskytování služeb	44 310	42 561
Náklady na spotřebu energie a vody	29 696	28 347
Náklady spojené se správou nemovitostí	11 515	10 421
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů a DPH)	2 168	3 154
Ostatní správní náklady	5 354	5 412
Celkem	103 648	100 148

Fond neměl v roce 2021 žádné zaměstnance, činnost Fondu byla zajišťována externě.

23. ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMO TNÉMU A NEHMO TNÉMU MAJETKU

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	-2 500	-2 500
Celkem	-2 500	-2 500

Tato opravná položka je součástí položky Dlouhodobý hmotný majetek uvedené na řádku 10 rozvahy.

24. ROZPUŠTĚNÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM, CENNÝM PAPIRŮM A ZÁRUKÁM, VÝNOSY Z DŘÍVE ODEPSANÝCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	1 898	27 257
Celkem	1 898	27 257

25. ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM A ZÁRUKÁM

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-2 697	-2 048
Odpis pohledávek	-132	-26 633
Celkem	-2 829	-28 681

Fond eviduje k 31. 12. 2021 opravné položky k pohledávkám ve výši 3 310 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. 2021	31. 12. 2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	336 954	145 099
Daňově neodčitelné náklady	6 918	43 317
Ostatní položky	-46 275	-72 367
Základ daně	297 597	116 049
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	297 597	116 049
Vytvořená rezerva na daň z příjmu	15 000	6 000

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. 2021 je odložený daňový závazek ve výši 23 688 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

27. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté záruky	1 000	18 501
Celkem	1 000	18 501

28. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté zástavy	2 256 343	2 231 667
Celkem	2 256 343	2 231 667

29. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Přijaté přísliby a záruky	53 236	46 580
Celkem	53 236	46 580

30. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z termínovaných operací	77 989	6 935
Závazky z termínovaných operací	21 764	24 966
Celkem	56 225	-18 031

31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní aktiva	4 701 312	3 909 069
Celkem	4 701 312	3 909 069

32. 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.

Nad rámec běžných rizik vyplývajících z investiční činnosti je Fond vystaven i rizikům spojeným s pandemií COVID-19 a s válečným konfliktem na Ukrajině. Tato rizika způsobují růst cen všech komodit, růst inflace, nestabilitu kurzů měn, pokles ekonomického růstu s velmi negativním dopadem na celosvětové finanční trhy.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu 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. I když v Účetním 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 je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti 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.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

33. 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.

34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
úroky zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.	2 306		575	
zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.			100 000	
půjčka RUBELA, a.s.			415	
nájmy s IMOS facility, a.s.	26 349		1 845	
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.		44 310		4 183
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	3 080	7 476	531	262
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	819		99	
zápůjčka IMOS facility, a.s.			22 000	
obchodní vztahy s IMOS Brno, a.s.		174		
záloha na odkoupení podílových listů Ing. Jiří Rulišek			57 000	
Celkem	32 553	51 960	182 464	4 445

35. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

Fond nebyl v roce 2021 účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky začala invazí ruských vojsk válka na Ukrajině. Tato událost je významnou z hlediska budoucího vývoje, nemá ale vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka Fondu k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V Praze dne 25. 4. 2022



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

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31.12.2021
fondu **IMOS development, otevřený podílový fond**

Zpráva nezávislého auditora O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

fondy IMOS development, otevřený podílový fond, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8,
PSČ 186 00, NID 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 01.01.2021 do 31.12.2021, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu IMOS development, otevřený podílový fond k 31.12.2021 nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 způsobitelné 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol 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 25.04.2022

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

