



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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. 2020.....	15
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020.....	20
Zpráva auditora	40





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 15. 4. 2021

AMISTA investiční společnost, a.s.

Ing. Petr Janoušek

člen představenstva





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. 2020 do 31. 12. 2020

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



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. 2020 do 31. 12. 2020

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti na zhodnocování svého majetkového portfolia. Téměř dokončeny byly investiční práce na menších developerských projektech v Brně, pokračují práce na rozsáhlých projektech PONA VA Cíty a Kuřim Záhoří. Fond v roce 2020 neinvestoval do koupě obchodních podílů. Na činnost Fondu a jeho ekonomické výsledky neměla v roce 2020 dopad celosvětová pandemie koronaviru COVID-19.

Celkové investice v Účetním období se pohybovaly ve výši 501 milionů Kč.

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.

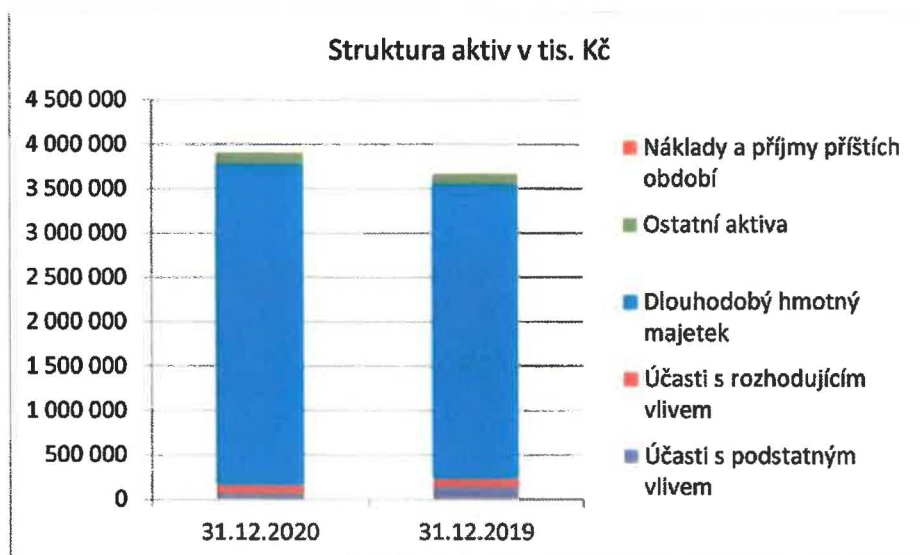
Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 145 099 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen především výnosy z prodeje a z pronájmů dlouhodobého majetku. Výnosy z prodeje dlouhodobého majetku byly v roce 2020 plánovaně nižší ve srovnání s minulými lety, jelikož v tomto období nebyly dokončeny developerské projekty.

1.2 STAV MAJETKU

AKTIVA

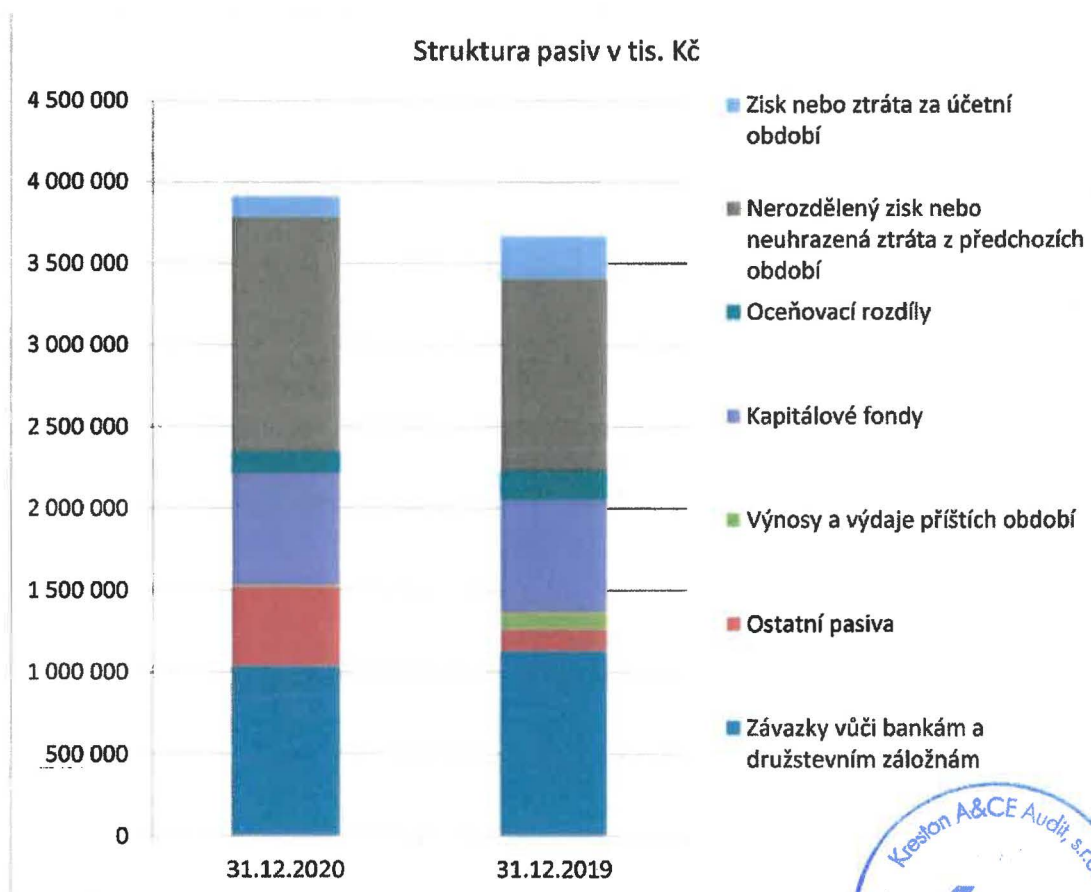
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 909 069 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 3 627 422 tis. Kč, obchodními podíly ve společnostech s rozhodujícím vlivem ve výši 82 753 tis. Kč a s podstatným vlivem ve výši 2 250 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 68 199 tis. Kč.





PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 3 909 069 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 2 382 241 tis. Kč (příčemž kapitálové fondy činí 691 800 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 1 438 024 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 036 520 tis. Kč.





2. VÝHLED NA DALŠÍ OBDOBÍ

V roce 2021 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 započatých investičních záměrů v rámci developerských projektů v Brně, Kuřimi a na Dolní Moravě.





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 společností 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: 2 382 241 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:

- Předseda představenstva Ing. Ondřej Horák změnil ke dni 14. 8. 2020 bydliště z Uzbecká 558/10, Brno – Bohunice, PSČ 625 00 na Rybná 716/24, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00.
- Člen představenstva Mgr. Pavel Bareš změnil ke dni 15. 3. 2020 bydliště z Čejkovická 4113/4, Brno – Židenice, PSČ 628 00 na Kamenačky 2053/5, Brno – Židenice, PSČ 636 00.
- Ke dni 9. 7. 2020 byla zapsána jediným akcionářem společnost CINEKIN, a.s., IČO: 251 03 628, se sídlem Opletalova 1015/55, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00.





- Ke dni 1. 12. 2020 bylo do ostatních skutečností zapsáno následující: V důsledku fúze sloučením společnost Property Services CEE, a.s., se sídlem Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO 290 10 209, zanikla a její jmění se stalo součástí jmění podílového fondu 1RIF otevřený podílový fond, se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 751 60 633, za nějž jedná vlastním jménem a na jeho účet společnost AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 274 37 558.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

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

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

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. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.





Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

Portfolio manažer

Tomáš Bortl

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně, a.s. na pozici Premier bankéře.

Portfolio manažer

Ing. Štěpán Chvojka

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank AG, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

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 1. 10. 2015)
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 nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální 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 3 627 422 tis. Kč (pořizovací cena: 3 652 128 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 85 003 tis. Kč (pořizovací cena: 6 773 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 68 199 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
areál OBZOR Lesná	pronájem nebytových prostor	38 769	0	38 769
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	88 261	1 346	89 607
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	231 904	0	231 904
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	110 339	0	110 339
pozemky Černovice	pro developerský projekt	94 123	7 411	101 534
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	123 600	491	124 091
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	602	72 202
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	234 514	163	234 677
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	123 549	3 538	127 087
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	112 342	48 604	160 946
pozemky Kuřim	pro developerský projekt	311 986	15 744	327 730
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 029		90 029
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	244 071	3 538	247 609
objekt na ulici Kozí a Dvořákova	pronájem nebytových prostor	46 532	0	46 532
pozemky Ponava	pro developerský projekt	237 102	379 185	616 287
pozemky Horní Heršpice	pro developerský projekt	55 750	28 469	84 219
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	98 544	340	98 884
objekt na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	166 932	720	167 652
objekt na ulici Vranovská	pro developerský projekt	222 935	0	222 935
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mrštíků	pro developerský projekt	252 271	2 067	254 338
Celkem		2 955 153	492 218	3 447 371



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. 2020	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	2 250
Celkem		20	-	2 000	2 250

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2020	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
DEPRO INVEST, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	82 753
Celkem		20	-	4 772	82 753

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)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

13. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné Části Obchodního Závodu v Zahraničí

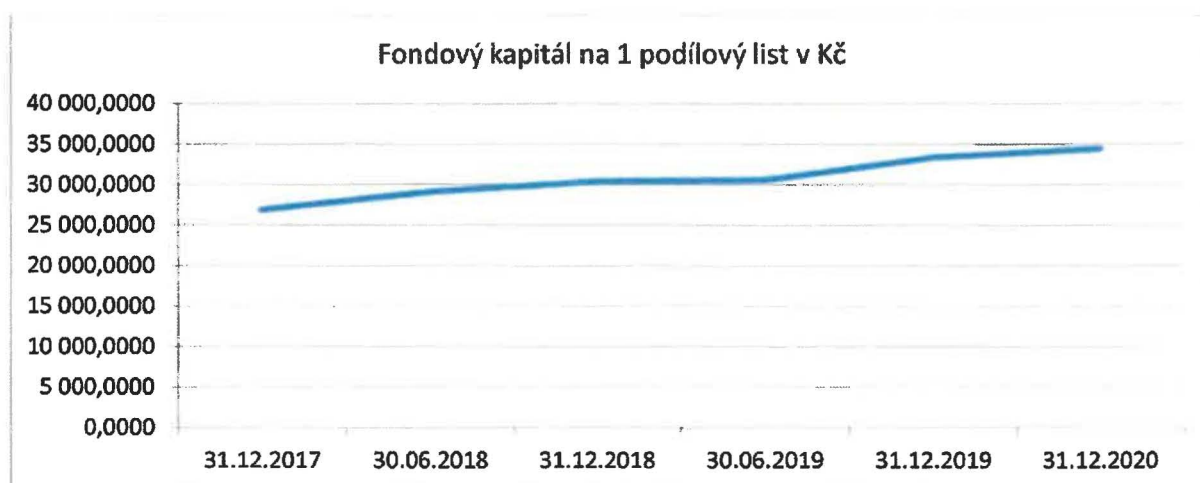
Podílový fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.





14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU

	31. 12. 2020	31. 12. 2019	1. 1. 2019
Fondový kapitál (Kč)	2 382 241 070	2 305 152 199	2 099 286 581
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)	34 435,4014	33 321,0783	30 345,2816
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	34 435,4014	33 321,0783	30 345,2816



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 20. 3. 2020 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- změně pravidel a lhůt pro oceňování majetku a dluhů.

S účinností ke dni 20. 6. 2020 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- doplnění zakladatele Fondu a
- změně oceňovacího období z kalendářního pololetí na kalendářní rok.

16. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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





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 pokračuje i v roce 2021. Toto šíření bylo provázeno rozsáhlými epidemiologickými opatřeními s výraznými negativními dopady na celosvětovou ekonomickou aktivitu. Pandemie způsobila propady cen aktiv po celém světě.

V České republice se koronavirus COVID-19 začala šířit v březnu 2020, kdy začala povinnost chránit ústa a nos nošením roušek, došlo k uzavření škol, některých provozoven služeb a obchodů. První vlna šíření viru vrcholila v dubnu, poté došlo k poklesu nakažených a zmírnění epidemiologických opatření a vládních restrikcí. Bohužel v srpnu a září 2020 začaly počty nakažených koronavirem opět růst, opětovně byla zavedena povinnost nosit roušky (později respirátory). V říjnu 2020 byl vládou vyhlášen nouzový stav, který byl několikrát prodloužen a ukončen ke dni 12. 4. 2021, místo něj začíná platit pandemický zákon. Nouzový stav umožnil vládě zavést řadu restriktivních epidemiologických opatření (zákaz vycházení v nočních hodinách, uzavření škol, kulturních, sportovních, ubytovacích a restauračních zařízení, uzavření nebo omezení činnosti mnoha provozoven služeb a obchodu). Vláda společně s restriktivními opatřeními vyhlásila řadu kompenzačních programů na zmírnění dopadu restrikcí do ekonomiky podnikatelských subjektů (např. program Antivirus zaměřený na kompenzaci mezd, výzvy COVID-ubytování, COVID-nájmy, COVID-gastro a uzavřené provozovny apod.). Od prosince 2020 mohli všichni občané začít využívat antigenní testování na přítomnost COVID-19, které bylo a je hrazeno státem, bylo zahájeno očkování proti tomuto viru několika různými vakcínami registrovanými v zemích EU (Pfizer/BioNTech, AstraZeneca, Moderna, Johnson & Johnson). Testování by mělo společně s vakcinací obyvatel vést k rozvolnění zavedených opatření a k návratu do života jako před pandemií. Rizikem pro úspěšné zvládnutí pandemie jsou nové mutace koronaviru (např. britská, která se v České republice rychle rozšířila, nebo mutace jihoafrická), u nichž byla identifikována vyšší nakažlivost a zároveň nižší účinnost vakcín.

Vzhledem k zaměření činnosti Fondu neměl v roce 2020 dopad pandemie na ekonomické výsledky Fondu zásadní význam, nedošlo k poklesu cen našich aktiv. Již začátkem roku 2020 vedení Fondu zvažovalo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku, což se v průběhu roku 2020 potvrdilo. Stejný závěr platí i po rozvahovém dni. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

Rovněž Obhospodařovatel Fondu zvažoval potenciální 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. 2020

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: 15. 4. 2021

ROZVAHA k 31. 12. 2020 (tis. Kč)

AKTIVA	Bod přílohy	31. 12. 2020	31. 12. 2019
		Netto	Netto
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	68 199	135 353
v tom: a) splatné na požádání		68 199	135 353
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	415	410
v tom: b) ostatní pohledávky		415	410
7 Účasti s podstatným vlivem	6	2 250	2 282
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6	82 753	83 573
10 Dlouhodobý hmotný majetek	7	3 627 422	3 329 532
z toho: b) ostatní		3 627 422	3 329 532
11 Ostatní aktiva	8	123 027	113 504
13 Náklady a příjmy příštích období	9	5 003	2 540
Aktiva celkem		3 909 069	3 667 194





PASIVA	Bod přílohy	31. 12. 2020	31. 12. 2019
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	10	1 036 520	1 126 986
v tom: b) ostatní závazky		1 036 520	1 126 986
4 Ostatní pasiva	12	482 445	129 644
5 Výnosy a výdaje příštích období	13	7 863	105 412
12 Kapitálové fondy	16	691 800	691 800
13 Oceňovací rozdíly	17	127 291	175 326
z toho: a) z majetku a závazků		49 351	96 246
b) ze zajišťovacích derivátů		-290	0
c) z přepočtu účastí		78 230	79 080
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	1 438 024	1 172 542
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	15	125 126	265 484
16 Vlastní kapitál	16	2 382 241	2 305 152
Pasiva celkem		3 909 069	3 667 194

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. 12. 2020

tis. Kč		31. 12. 2020	31. 12. 2019
Podrozvahová aktiva	Bod přílohy	6 191 216	5 931 142
1 Poskytnuté přísliby a záruky	27	18 501	0
2 Poskytnuté zástavy	28	2 231 667	2 263 904
4 Pohledávky z pevných termínových operací	30	6 935	
6 Odepsané pohledávky		25 044	44
8 Hodnoty předané k obhospodařování	31	3 909 069	3 667 194
Podrozvahová pasiva		71 546	54 780
10 Přijaté přísliby a záruky	29	46 580	54 780
13 Závazky z pevných termínových operací	30	24 966	0





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2020 – 31. 12. 2020
(tis. Kč)

	Bod přílohy	31. 12. 2020	31. 12. 2019
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	2 666	991
z toho: b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		2 666	991
2 Náklady na úroky a podobné náklady	18	-26 064	-37 322
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		-204	0
5 Náklady na poplatky a provize	19	-363	-568
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	219 894	367 947
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		143 008	142 122
d) ostatní		76 886	225 825
7 Ostatní provozní výnosy	21	62 258	65 335
8 Ostatní provozní náklady	21	-9 220	-5 216
9 Správní náklady	22	-100 148	-104 308
v tom: b) ostatní správní náklady		-100 148	-104 308
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému	23	-2 500	0
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy	24	27 257	0
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	25	-28 681	-9 088
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-2 048	-8 379
c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-26 633	-709
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		145 099	277 771
23 Daň z příjmů	26	-19 973	-12 287
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		125 126	265 484



VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období 1. 1. 2020 – 31. 12. 2020
(tis. Kč)

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	145 099	277 771
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-22 709	5 880
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-76 386	-225 825
Úrokové výnosy	-2 666	-991
Úrokové náklady	26 064	37 322
Součet o úpravy nepeněžních operací	69 402	94 157
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	23 623	12 116
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	-2 463	2 663
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	341 472	19 739
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-97 548	-173 374
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	334 486	-44 699
Zaplacené daně ze zisku	-14 118	-16 039
Čisté peníze z provozních činností	320 368	-60 738
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0	69 047
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-479 792	-579 254
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	206 134	568 942
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	3 269
Přijaté úroky	2 666	1 722
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-270 992	63 726
Peněžní tok z financování		
Přijaté zápůjčky a úvěry	-90 466	144 806
Placené úroky	-26 064	-37 322
Čisté peníze použité ve financování	-116 530	107 484
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-67 154	110 472
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	135 353	24 881
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	68 199	135 353
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	68 199	135 353

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. 12. 2020
(tis. Kč)

	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	691 800	1 172 542	234 945	0	2 099 287
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-59 619	0	-59 619
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	265 484	265 484
Zůstatek k 31. 12. 2019	691 800	1 172 542	175 326	265 484	2 305 152
	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 – zaokrouhlení	0	-2	0	0	-2
Zůstatek k 31. 12. 2020	691 800	1 438 024	127 291	125 126	2 382 241



Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020

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. 2020 do 31. 12. 2020

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 značkou 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 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

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 současně 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 rozdíly 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 držena 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 nájmních 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 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 jednájí 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 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. 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 jednatel patří pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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 změny účetních metod ani opravy minulých let.





3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zůstatky na běžných účtech	68 199	135 353
Celkem	68 199	135 353

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
RUBELA, a. s.	415	410
Jiné pohledávky	0	0
Celkem	415	410

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2020		K 31. 12. 2019	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	2 250	2 000	2 282
Celkem		20	-	2 000	2 250	2 000	2 282

Účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2020		K 31. 12. 2019	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek	Požizovací cena	Znalecký posudek
DEPRO INVEST, a.s.	28261887	20	100 %	4 773	82 753	4 773	83 573
Celkem		20	-	4 773	82 753	4 773	83 573

Kromě výše uvedených Fond nevlastnil k 31. 12. 2020 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 5536/2021 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. 5536/2021 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.





tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Stavby	1 673 363	1 660 018
Pozemky	1 430 177	1 386 233
Samostatné movité věci	20 125	20 205
Nedokončené investice	497 768	258 076
Poskytnuté zálohy	5 989	5 000
Celkem	3 627 422	3 329 532

Poskytnuté zálohy uvedené ve znaleckém posudku mají hodnotu 8 489 tis. Kč. Po jeho vyhotovení, v průběhu zpracování této účetní závěrky, k nim byla doúčtována opravná položka ve výši 2 500 tis. Kč. Hodnota poskytnutých záloh byla tedy snížena na částku 5 989 tis. Kč.

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. 1. 2020	1 660 018	20 205	1 386 233	0	258 076	5 000	3 329 532
Přírůstky	231 737	80	28 174	0	501 287	34 759	796 037
Úbytky	-144 277	-160	-8 982	0	-261 595	-31 270	-446 284
Ostatní změny	-74 115	0	24 752	0		-2 500	-51 863
K 31. 12. 2020	1 673 363	20 125	1 430 177	0	497 768	5 989	3 627 422

Využití dlouhodobého hmotného majetku

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
areál OBZOR Lesná	pronájem nebytových prostor	38 769	0	38 769
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	88 261	1 346	89 607
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	231 904	0	231 904
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	110 339	0	110 339
pozemky Černovice	pro developerský projekt	94 123	7 411	101 534
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	123 600	491	124 091
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	602	72 202
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	234 514	163	234 677
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	123 549	3 538	127 087
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	112 342	48 604	160 946





pozemky Kuřim	pro developerský projekt	311 986	15 744	327 730
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 029		90 029
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	244 071	3 538	247 609
objekt na ulici Kozí a Dvořákova	pronájem nebytových prostor	46 532		46 532
pozemky Ponava	pro developerský projekt	237 102	379 185	616 287
pozemky Horní Heršpice	pro developerský projekt	55 750	28 469	84 219
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	98 544	340	98 884
objekt na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	166 932	720	167 652
objekt na ulici Vranovská	pro developerský projekt	222 935	0	222 935
areál mezi ulicemi Garguláková a Bratří Mrštíků	pro developerský projekt	252 271	2 067	254 338
Celkem		2 955 153	492 218	3 447 371

8. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky	18 045	41 180
Poskytnuté zálohy	2 386	1 996
Ostatní pohledávky	91 157	62 493
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	9 236	1 295
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	2 203	6 540
Ostatní	0	0
Celkem	123 027	113 504

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 1 132 tis. Kč, z toho pohledávky ve výši 12 tis. Kč jsou po splatnosti více než pět let. Pohledávky, které by měly splatnost za více než 5 let, Fond neeviduje.

9. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Náklady příštích období	873	1 242
Příjmy příštích období	4 130	1 298
Celkem	5 003	2 540





10. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Splatné na požádání (do 1 roku)	66 984	72 504
Splatné od 1 roku do 5 let	354 036	290 016
Splatné nad 5 let	615 500	764 466
Celkem	1 036 520	1 126 986

Přehled závazků vůči bankám

tis. Kč	1. 1. 2020	Splácení	Čerpání	31. 12. 2020	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	Splatnost úvěru
ČS, a.s.	459 630	28 680		430 950	28 680	114 720	287 550	31. 1. 2036
Oberbank AG	428 333	35 000	50 000	443 333	35 004	140 016	268 313	31. 8. 2034
ČSOB	90 000	3 900		86 100	0	86 100	0	31. 12. 2023
ČSOB	79 451	3 314		76 137	3 300	13 200	59 637	31. 10. 2029
Moneta Money Bank	69 572	69 572		0				
Celkem	1 126 986	140 466	50 000	1 036 520	66 984	354 036	615 500	

V roce 2020 došlo ke splacení úvěru poskytnutého od Moneta Money Bank a k načerpání tranše ve výši 50 milionů Kč úvěru poskytnutého Oberbank AG (k poslednímu čerpání tohoto úvěru tranší ve výši 35 milionů Kč došlo v lednu 2021). Úvěry jsou spláceny měsíčními splátkami, kromě úvěru poskytnutého ČSOB na refinancování nákupu pozemků.

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch bank

Nemovitost	Zástava ve prospěch	K 31. 12. 2020
Parkovací dům	Oberbank AG	231 904 000
administrativní komplex Nová Osada	ČS, a.s.	110 339 000
pozemek Kamenná	ČS, a.s.	68 636
pozemky Černovice	ČS, a.s.	94 122 513
areál Zelenina Slatina	ČS, a.s.	123 600 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	29 103 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
areál Brno J. Babáka	Oberbank AG	234 514 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	123 549 000
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	311 986 396
výrobní hala v Kuřimi	ČSOB	90 029 000
pozemky Křídlovická	ČS, a.s.	6 850 000
Pozemky Leitnerova	ČS, a.s.	4 816 000





Palác Morava na Malinovského nám. Brno	Oberbank AG	244 071 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	46 532 000
pozemky Ponava	ČSOB	237 102 091
pozemky Horní Heršpice	ČS, a.s.	55 750 000
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	98 544 000
Celkový součet		2 231 667 414

Tato hodnota je zobrazena v podrozvahových aktivech na řádku 2.

11. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
Celkem	0	0

12. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky	56 140	29 885
Přijaté zálohy	358 199	56 742
Ostatní závazky	44 533	29 841
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	5 937	4 159
Odložený daňový závazek	17 170	5 841
Dohadné účty	466	3 175
Ostatní	0	0
Celkem	482 445	129 643

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. 2020	31. 12. 2019
Výdaje příštích období	4 000	5 015
Výnosy příštích období	3 863	100 397
Celkem	7 863	105 412

14. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Podílový fond nemá základní kapitál.





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

V souladu s rozhodnutím statutárního orgánu Fondu byl zisk roku 2019 ve výši 265 484 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku z předchozích let. Statutárnímu orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2020 v hodnotě 125 126 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let.

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2020	265 484	1 172 542
Převod v souvislosti se snížením hodnoty základního kapitálu	0	0
Zisk/Ztráta 2020	125 126	0
Návrh rozdělení zisku roku 2018	0	0
Převod do fondů	0	0
Podíly na zisku	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-265 484	265 484
Ostatní – korekce	0	-2
Zůstatek k 31. 12. 2020	125 126	1 438 024

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.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2020		
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. 2020	69 180	0





	31. 12. 2020	31. 12. 2019	1. 1. 2019
Fondový kapitál (Kč)	2 382 241 070	2 305 152 199	2 099 286 581
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)	34 435,4014	33 321,0783	30 345,2816
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	34 435,4014	33 321,0783	30 345,2816

17. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	132 599	0	102 346	234 945
Snížení	-35 265	0	-23 266	-58 531
Zvýšení	0	0	0	0
Vliv odložené daně	-1 088	0	0	-1 088
Zůstatek k 31. 12. 2019	96 246	0	79 080	175 326

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 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. 12. 2020	49 351	-290	78 230	127 291

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. 2020, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 5536/2021 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. 2020, je vykázan jako oceňovací rozdíl. 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. K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 24 966 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka ve výši 6 935 tis. Kč. K tomuto dni byla Českou spořitelnou vypočtena čistá současná hodnota, která činí 290 tis. Kč a je v rozvaze zachycena v oceňovacích rozdílech a v položce ostatních pasiv.





18. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	rok 2020	rok 2019
Výnosy z úroků		
z vkladů	677	256
z půjčky	1 989	735
Náklady na úroky		
z úvěrů	-25 860	-37 322
ostatní	-204	0
Čistý úrokový výnos	-23 398	-36 331

19. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	rok 2020	rok 2019
Výnosy z poplatků a provizí		
Náklady na poplatky a provize		
ostatní – bankovní poplatky	-363	-568
Celkem	-363	-568

20. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	rok 2020	rok 2019
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	143 008	142 122
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	76 886	225 825
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Celkem	219 894	367 947

21. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	rok 2020	rok 2019
Ostatní provozní výnosy	62 258	65 335
Ostatní provozní náklady	-9 202	-5 216
Celkem	53 056	60 119

Ostatní provozní výnosy obsahují převážně tržby z prodeje služeb, úplat za zřízení 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 2020	rok 2019
Náklady na obhospodařování	806	806
Náklady na odborného poradce	120	120
Náklady na administraci	1 133	1 139
Náklady na depozitáře	300	300
Náklady na audit	284	359
Právní poradenství	214	550
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	7 396	7 918
Náklady na poskytování služeb	42 561	39 081
Náklady na spotřebu energie a vody	28 347	29 863
Náklady spojené se správou nemovitostí	10 421	10 592
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů)	3 154	1 927
Ostatní správní náklady	5 412	11 653
Celkem	100 148	104 308

Fond neměl v roce 2020 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 2020	rok 2019
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	-2 500	0
Celkem	-2 500	0

Tato opravná položka 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 2020	rok 2019
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	27 257	0
Celkem	27 257	0

Součástí rozpuštění je účetní opravná položka ve výši 25 000 tis. Kč k pohledávce vzniklé z titulu vrácení finanční zálohy na nákup obchodního podílu. Tato pohledávka byla v roce 2020 odepsána.



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

tis. Kč	rok 2020	rok 2019
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-2 048	-8 379
Odpis pohledávek	-26 633	-709
Celkem	-28 681	-9 088

Fond eviduje k 31. 12. 2020 opravné položky k pohledávkám ve výši 2 511 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	rok 2020	rok 2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	145 099	277 771
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	43 317	19 306
Použité slevy na dani a zápočty	0	
Ostatní položky	-72 367	-46 395
Základ daně	116 049	250 682
odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	116 049	250 682
Vytvořená rezerva na daň z příjmu	6 000	12 500

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K 31. 12. 2020 je odložený daňový závazek ve výši 17 965 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

27. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté zástavy	18 501	0
Celkem	18 501	0





28. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté zástavy	2 231 667	2 263 904
Celkem	2 231 667	2 263 904

29. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Přijaté přísliby a záruky	46 580	54 780
Přijaté zástavy a zajištění	0	0
Celkem	46 580	54 780

30. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z termínovaných operací	6 935	0
Závazky z termínovaných operací	24 966	0
Celkem	18 031	0

31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hodnoty předané k obhospodařování	3 909 069	3 667 194
Celkem	3 909 069	3 667 194

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 roztržena 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 spojených s pandemií COVID-19, která na začátku způsobila kolísání cen vybraných aktiv a významným způsobem postihla některé sektory ekonomiky (zejména pohostinství, cestovní ruch atd.). Další vývoj včetně dopadů na Fond bude záviset na budoucím vývoji pandemie, který negativně ovlivňují nově vzniklé mutace viru. Rychlost návratu k situaci před pandemií pak bude záviset na rychlosti, s jakou dojde k proočkování populace, a zejména pak na úspěšnosti vakcín, a to jak proti současnému, tak i proti budoucím mutacím viru.





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. 12. 2020 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
úroky ze zápůjčky SNĚŽNÍK, a.s.	1 988		589	
zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.			83 500	
půjčka RUBELA, a.s.			415	
nájmy s IMOS facility, a.s.	23 317		1 845	
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.		42 561		4 183
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.			759	264
obchodní vztahy s IMOS Brno, a.s.*		3 309		
obchodní vztahy se SNĚŽNÍK, a.s.*		1 182		
Celkem	25 305	47 052	87 108	4 447

*Jde převážně o investiční výdaje na základě smluv o dílo





35. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

Fond nebyl v roce 2020 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 nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na její sestavení, a to ani události související s vývojem pandemie COVID-19.

Situace ohledně COVID-19 pandemie je ovlivňována zejména vývojem vakcín, které by v případě funkčnosti mohly vést k výraznému rozvolnění protiepidemických opatření. Aktuálním problémem je jejich nedostupnost na celosvětové úrovni, což zpomaluje proočkovanost obyvatelstva jednotlivých států. Potencionální rizika do budoucna pak vzbuzují nové mutace kmenu COVID-19 (zejména britská a jihoafrická), které jsou výrazně nakažlivější a na které může být nižší účinnost vyvíjených vakcín a také obraných látek osob, které již onemocnění virem COVID - 19 prodělaly.

Navzdory rizikům spojeným s novými mutacemi viru COVID-19 zatím převládá spíše optimismus a rizika spojená s neúčinností vakcín na nové mutace viru COVID-19 se zatím nijak výrazně nepromítla do cen aktiv na trzích, které i díky masivní podpoře ze strany centrálních bank spíše rostou.

V Praze dne 15. 4. 2021



AMISTA investiční společnost, a.s.

Ing. Petr Janoušek
člen představenstva





Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2020
fondu IMOS development, otevřený podílový fond,
AMISTA investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky

fondu IMOS development, otevřený podílový fond,
se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00, NID75160013.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu IMOS development, otevřený podílový fond (dále také jen Fond), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2020 do 31. 12. 2020, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 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 31.12.2020 nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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 způsobilo 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 Brně dne 15. 4. 2021

Kreston A&CE Audit, s. r. o.

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

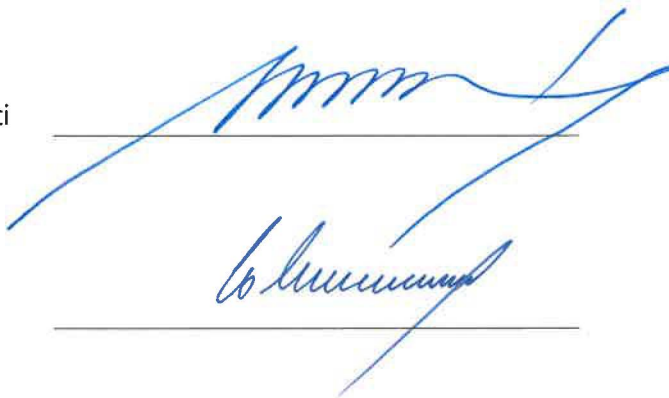
oprávnění KAČR č. 007


Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 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

