

Výroční zpráva

2024

MATTEROS otevřený podílový fond

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Fondu a skupiny	7
Účetní závěrka k 31. 12. 2024	13
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024	15
Zpráva auditora	38

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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, vyhlášena 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
Nařízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

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 31. 3. 2025

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Během roku pokračoval fond v plnění své strategie, tj. zhodnocovat své nemovitostní portfolio, prodejem zhodnocených projektů a vyhledávat nové příležitosti. Situace na realitním trhu se dá hodnotit pozitivně v důsledku poklesu úrokových sazeb a zvýšenému zájmu potencionálních kupujících. Ve fondu nedošlo k žádné nové akvizici, ale podařilo se úspěšně prodat jeden komerční projekt – restaurace Koliba a 4 pozemky k výstavbě rodinných domů v Hlavenci. Fond v roce 2024 pokračoval v přípravných pracích na dalších projektech (příprava dokumentace a povolování), tak aby v budoucnu došlo k zhodnocení nemovitostí.

1.1 Hospodaření fondu a skupiny

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

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným kladným hospodářským výsledkem ve výši 1 934 tis. Kč před zdaněním.

1.2 Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

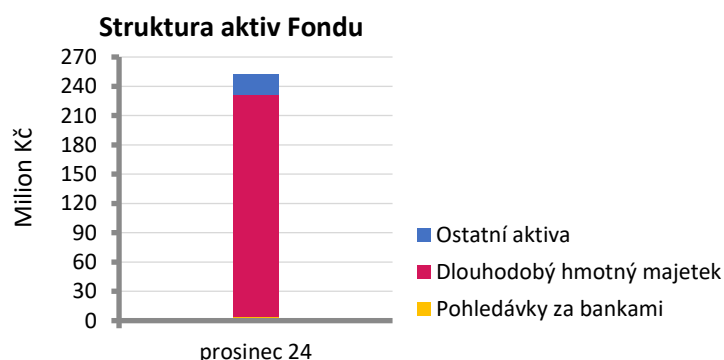
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 14,61 % (tj. o 32 149 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v dlouhodobém hmotném majetku, který se zvýšil vlivem přecenění o 4,16 %, tj. 9 050 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 96,24 % čistými aktivy připadající podílníkům. Ze 3,76 % je majetek Fondu kryt krátkodobými cizími zdroji (ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 252 133 tis. Kč. Ta jsou tvořena z 89,93 % dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 226 750 tis. Kč, z 8,39 % ostatními aktivy ve výši 21 160 tis. Kč a z 1,67 % vklady na bankovních účtech ve výši 4 223 tis. Kč.

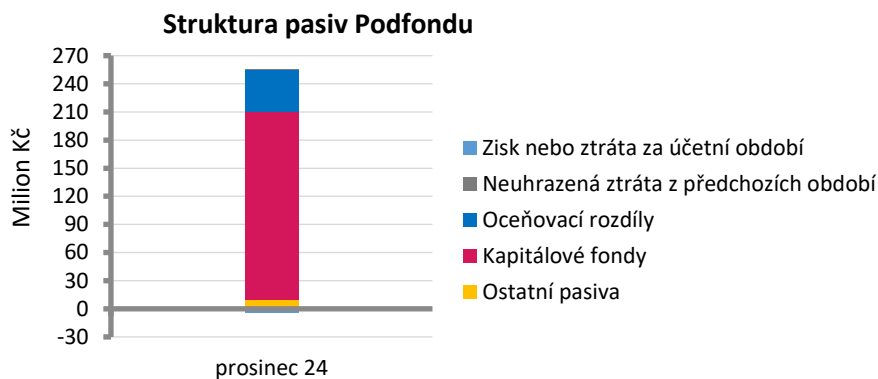
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 252 133 tis. Kč jsou tvořena z 96,24 % čistými aktivy připadající podílníkům ve výši 242 641 tis. Kč a ze 3,76 % ostatními pasivy v celkové výši 9 492 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



2. Výhled na následující období

V následujícím období je záměrem Fondu pořídit nemovitostní portfolio a následně realizovat prodej pozemků, bytových a nebytových jednotek z již dříve dokončených projektů rezidenčního bydlení. V roce 2025 bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření

Nemovitostního portfolio Fondu zejména v hlavním městě Praha, Hradci Králové a Pardubicích jeho blízkém okolí. Fond také plánuje další úpisy podílových listů.

Strategie fondu při rozhodování akvizic nových projektů zohledňuje dnešní situaci na trhu s nemovitostmi a bude vyhledávat projekty nebo pozemky ve fázi přípravy. A to zejména stavební pozemky bez územního rozhodnutí, na kterých fond zajistí územní a stavební povolení a tím zhodnotí daný projekt.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: **MATTEROS otevřený podílový fond**

Identifikační údaje:

NID: 751 62 521

DIČ: CZ685630650

Sídlo:

Ulice: Sokolovská 700/113a

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

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

Podílové listy: 126 000 000 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy Z)
73 473 090 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy B)

Čistý obchodní majetek: 242 641 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 datu 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla z Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

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

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje 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

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

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

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

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

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer., kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:

Česká spořitelna, a.s.

(od 25. 8. 2021)

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

452 44 782

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady Společnosti na odměňování 61 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 61 045 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 51 909 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 9 136 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0,- Kč. Celkové náklady Společnosti na odměňování 25 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč.

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

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 226 750 tis. Kč (89,93 %).

Tis. Kč	31. 12. 2024	
	Hodnota majetku	Podíl na majetku Fondu v %
Nemovitosti v k.ú. Kotojedy	13 200	5,24
Nemovitosti v k.ú. Hradec Králové	84 800	33,63
Nemovitosti v k.ú. Hlavenec	4 880	1,94
Nemovitosti v k.ú. Kunratice	84 870	33,66
Nemovitosti v k.ú. Chodov	39 000	15,47
Celkem	226 750	89,93

Další část aktiv tvoří z 8,39% ostatní aktiva ve výši 21 160 tis. Kč a z 1,67 % peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 4 223 tis. Kč.

9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice

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

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

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významného snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

11. Informace o obchodech Zajišťujících financování (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

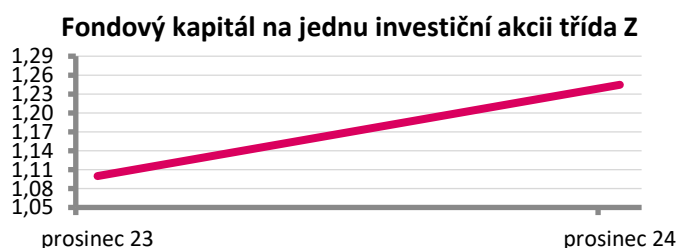
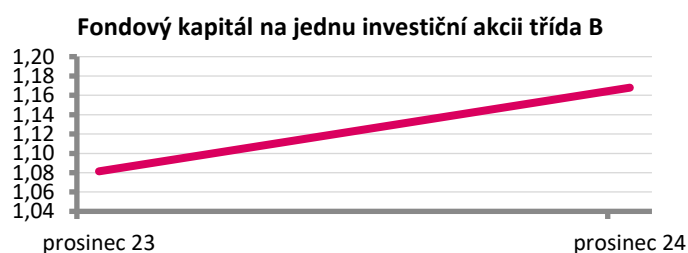
12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu:	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál třídy B (Kč):	85 815 484	72 458 782	70 248 658
Počet emitovaných podílových listů třídy B v Účetním období (ks)	6 473 090	0	67 000 000
Počet odkoupených podílových listů třídy B v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet vydaných podílových listů třídy B ke konci Účetního období(ks)	73 473 090	67 000 000	67 000 000
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	1,1679	1,0814	1,0484

K datu:	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál třídy Z (Kč):	156 825 730	138 587 280	134 360 116
Počet emitovaných podílových listů třídy Z v Účetním období (ks)	0	0	126 000 000
Počet odkoupených podílových listů třídy Z v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet vydaných podílových listů třídy Z ke konci Účetního období(ks)	126 000 000	126 000 000	126 000 000
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy Z (Kč)	1,2446	1,0998	1,0663



14. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období došlo k níže uvedeným změnám statutu Fondu:

- K datu 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla z Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.
- S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Fond plánuje prodej objektu Koliba Praha, parc. č. 3288/13, 3288/14 a 3313/1, k.ú. Chodov za účelem zhodnocení. Začátkem roku byly uhrazeny pohledávky z titulu neuhrazené kupní ceny k prodejm pozemků Hlavenec. Došlo k překročení obratu vymezeného v ustanovení § 6 zákona o dani z přidané hodnoty a fond se stal plátcem DPH.

K žádným dalším významným událostem, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy, nedošlo.

18. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka: MATTEROS
otevřený podílový fond

Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00
Praha 8

NID: 751 62 521

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 31. 3. 2025

Rozvaha k 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 223	2 284
	v tom: a) splatné na požádání	4 223	2 284
10	Dlouhodobý hmotný majetek	226 750	217 700
11	Ostatní aktiva	21 160	0
Aktiva celkem		252 133	219 984

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
PASIVA			
4	Ostatní pasiva	9 492	8 938
Cizí zdroje celkem		9 492	8 938
	obdobu kapitálových fondů	200 000	193 000
	obdobu oceňovacích rozdílů	45 901	23 240
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulého období	-5 194	-2 046
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	1 934	-3 148
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům podílových listů		242 641	211 046
Pasiva celkem		252 133	219 984

Podrozvahové položky k 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	252 133	219 984

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	2024	2023
2	Náklady na úroky a podobné náklady	10	-5
5	Náklady na poplatky a provize	11	-10
7	Ostatní provozní výnosy	12	20 490
8	Ostatní provozní náklady	12	-14 804
9	Správní náklady	13	-3 737
	z toho b) ostatní správní náklady	-3 737	-3 140
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	1 934	-3 148
23	Daň z příjmů	14	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 934	-3 148

Přehled o změnách čistých aktiv náležející podílníkům 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	204 608
Změny v roce 2023	
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-3 148
Změna oceňovacích rozdílů majetkových účastí	9 586
Emise podílových listů třídy B	0
Emise podílových listů třídy Z	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	211 046
Zůstatek k 1. 1. 2024	211 046
Změny v roce 2024	
Čistý zisk/ztráta za účetní období	1 934
Změna oceňovacích rozdílů majetkových účastí	22 661
Emise podílových listů třídy B	7 000
Emise podílových listů třídy Z	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	242 641

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	MATTEROS otevřený podílový fond, NID: 751 62 521, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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

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

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

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

Údaje o vzniku

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

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Česká spořitelna, a.s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 452 44 782. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

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

Fond není zapsán v obchodním rejstříku.

Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy Fondu třídy B:	73 473 090 ks podílových listů v zaknihované podobě
Podílové listy Fondu třídy Z:	126 000 000 ks podílových listů v zaknihované podobě

Předmět podnikání Fondu

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

Sídlo Fondu

Sokolovská 700/113a
Praha 8
PSČ 186 00
Česká republika

Identifikační údaje

NID: 751 62 521

DIČ: CZ685 630 650

Informace k podílovým listům

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 a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Východisko pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Běžné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2024.

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

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

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

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

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

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;

- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podílového fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podílového fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

▪ Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

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

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

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

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

▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

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

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

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

Finanční závazky

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

▪ Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

▪ Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

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

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

▪ Znehodnocení

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

▪ Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

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

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

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

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

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

D. Investice do nemovitostí

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

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

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

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

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena výnosovou metodou založenou na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženou podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní 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.

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

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

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

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

E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

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

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

F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. Výnosové a nákladové úroky

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

H. Přepočet cizí měny

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

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

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

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

I. Splatná a odložená daň

▪ Splatná daň

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

▪ Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

K. Vydané podílové listy Podílového fondu

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

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

L. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

M. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

N. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podílového fondu.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podílovým fondem se v období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	4 223	2 284
Celkem	4 223	2 284

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	4 223	2 284
Čistá účetní hodnota	4 223	2 284

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2024 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Dlouhodobý hmotný majetek

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pozemky	52 750	63 300
Budovy	174 000	154 400
Celkem	226 750	217 700

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

Tis. Kč	Pozemky	Budovy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	53 100	154 510	207 610
Přírůstky	0	0	0
Ostatní změny – OR	10 200	-110	10 090
Zůstatková cena k 31. 12. 2023	63 300	154 400	217 700
Zůstatek k 1. 1. 2024	63 300	154 400	217 700
Přírůstky	0	0	0
Snížení	-20 770	-1 900	-22 670
Ostatní změny – OR	10 220	21 500	31 740
Zůstatková cena k 31. 12. 2024	52 750	174 000	226 750

Fond eviduje ve svém majetku investice do pozemků a budov v celkové výši 226 750 tis. Kč. Konkrétně se jedná o nemovitosti v následujících katastrálních územích:

Tis. Kč	31. 12. 2024	
	Hodnota majetku	Podíl na majetku Fondu v %
Nemovitosti v k.ú. Kotojedy	13 200	5,24
Nemovitosti v k.ú. Hradec Králové	84 800	33,63
Nemovitosti v k.ú. Hlavenec	4 880	1,94
Nemovitosti v k.ú. Kunratice	84 870	33,66
Nemovitosti v k.ú. Chodov	39 000	15,47
Celkem	226 750	89,93

6. Ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z prodeje nemovitostí	21 160	0
Celkem	21 160	0

Pohledávky z prodeje nemovitostí představují neuhrazenou kupní cenu z prodeje pozemků v k.ú. Hlavenec.

7. Ostatní pasiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky za dodavateli	167	167
Závazky vůči podílníkům	0	7 000
Přijaté zálohy	3 900	0
Závazek DPH	2 570	0
Dohadné účty pasivní	439	548
Odložený daňový závazek	2 416	1 223
Celkem	9 492	8 938

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména náklady za provedení audit, zpracování znaleckých posudků, náklady za depozitáře a náklady na obhospodařování.

8. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

Podílový fond eviduje 199 473 090 ks podílových listů k 31. 12. 2024.

Hodnota podílového listu třídy B k 31.12.2024 je 1,1679 Kč (k 31. 12. 2023 je 1,0814 Kč).

Hodnota podílového listu třídy Z k 31.12.2024 je 1,2446 Kč (k 31. 12. 2023 je 1,0998 Kč).

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

Vývoj vydaných podílových listů v ks:

Ks	Podílové listy	
	Třída B	Třída Z
Zůstatek k 31. prosinci 2022	67 000 000	126 000 000
Vydané během roku 2023	0	0
Odkoupené během roku 2023	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	67 000 000	126 000 000
Vydané během roku 2024	6 473 090	0
Odkoupené během roku 2024	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	73 473 090	126 000 000

8.1. Oceňovací rozdíly

Zůstatek k 1. 1. 2023	13 654	13 654
Zvýšení	15 390	15 390
Snížení	5 300	5 300
Vliv odložené daně	-504	-504
Zůstatek k 31. 12. 2023	23 240	23 240

Zůstatek k 1. 1. 2024	23 240	23 240
Zvýšení	32 116	32 116
Snížení	8 262	8 262
Vliv odložené daně	-1 193	-1 193
Zůstatek k 31. 12. 2024	45 901	45 901

Pozemky a budovy Fondu jsou k 31. 12. 2024 oceněny reálnou hodnotou, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2024. V oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň z příjmů vyplývající z přecenění majetku. Oceňovací rozdíly jsou součástí Čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

8.2. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

A. Použití ztráty za minulá účetní období

Hospodářský výsledek z předchozího období byl převeden na účet Neuhrazené ztráty z předchozích období ve výši -3 148 tis. Kč. Neuhrazená ztráta z předchozího období i výsledek hospodaření běžného účetního období jsou součástí Čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

B. Použití ztráty za aktuální účetní období

Podílový fond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 1 934 tis. Kč. Zisk bude pravděpodobně převeden na účet Neuhrazené ztráty z předchozích období.

9. Hodnoty předané k obhospodařování

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Hodnoty předané k obhospodařování	252 133	219 984
Celkem	252 133	219 984

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování zvýšily o 29 579 tis. Kč.

10. Náklady na úroky a podobné náklady

Tis. Kč	Od 1.1.2024 do 31. 12. 2024	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023
Náklady na úroky z prodlení	-5	0
Celkem	-5	0

11. Náklady na poplatky a provize

Tis. Kč	Od 1.1.2024 do 31. 12. 2024	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023
Bankovní poplatky	-7	-8
Ostatní náklady na poplatky a provize	-3	0
Celkem	-10	-8

12. Ostatní provozní výnosy a náklady

Tis. Kč	Od 1.1.2024 do 31. 12. 2024	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023
Ostatní provozní výnosy		
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20 490	0
Ostatní provozní náklady		
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	-14 804	0
Celkem	5 686	0

13. Správní náklady

Tis. Kč	Od 1.1.2024 do 31. 12. 2024	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023
Náklady na obhospodařování	-534	-462
Náklady na depozitáře	-581	-581
Náklady na audit	-127	-121
Náklady na administraci	-818	-820
Znalecké posudky	-176	-199
Účetní a daňové poradenství	-180	-198
Právní služby	-34	-30
Daň z nemovitosti	-1 277	-717
Ostatní správní náklady	-10	-12
Celkem	-3 737	-3 140

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

14. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	Od 1.1.2024 do 31. 12. 2024	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 934	-3 148
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky zvyšující ZD	4 856	0
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely-položky snižující ZD	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	1 939	-3 148

Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	-1 938	0
Snížený základ daně	1	-3 148
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	0	-3 148
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Fondu ve sledovaném účetním období nevznikla daňová povinnost.

B. Odložený daňový závazek

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K rozvahovému dni je v účetnictví evidován odložený daňový závazek ve výši 2 416 tis. Kč, který vznikl z kladného přecenění nemovitostí držených v portfoliu. Podílovému fondu k 31. 12. 2024 nevznikla odložená daňová pohledávka.

15. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Tis. Kč	Česká republika	
	2024	2023
Náklady na úroky a podobné náklady	-5	0
Náklady na poplatky a provize	-10	-8
Zisk nebo ztráta z finančních operací	5 686	0
Správní náklady	-3 737	-3 140

16. Transakce se spřízněnými osobami

Za sledované období Fond neevidoval vztah se spřízněnou osobou.

17. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31.12.2024			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 223	0	4 223
Ostatní aktiva	21 160	0	21 160
Finanční aktiva celkem	25 383	0	25 383
K 31.12.2024			
Ostatní pasiva	606	0	606
Finanční závazky celkem	606	0	606

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31.12.2023			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 284	0	2 284
Finanční aktiva celkem	2 284	0	2 284
K 31.12.2023			

Ostatní pasiva	7 167	0	7 167
Finanční závazky celkem	7 167	0	7 167

18. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

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

▪ Tržní riziko

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

▪ Riziko nedostatečné likvidity

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

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

Zbytková doba splatnosti

K 31. 12. 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	4 223	0	0	0	0	4 223
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	226 750	226 750
Ostatní aktiva	21 160				0	21 160
Celkem aktiva	25 383	0	0	0	226 750	253 133
Ostatní pasiva	9 492	0	0	0	0	9 492
Čistá hodnota aktiv náležejícím podílníkům	0	0	0	0	242 641	242 641

Celkem závazky	9 492	0	0	0	242 641	253 133
Gap	15 891	0	0	0	-15 891	0
Kumulativní gap	15 891	15 891	15 891	15 891	0	0

▪ Úrokové riziko

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

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

V závěru roku 2023 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 6,75 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2024 došlo ke snížení této úrokové sazby o 400 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 4,75 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v listopadu 2024, přičemž její aktuální výše je 4,00 %. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů

K 31. 12. 2024 Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	4 223	0	0	0	0	4 223
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	226 750	226 750
Ostatní aktiva	0				21 160	21 160
Celkem aktiva	4 223	0	0	0	247 910	253 133
Ostatní pasiva	0	0	0	0	9 492	9 492
Čistá hodnota aktiv náležejícím podílníkům	0	0	0	0	242 641	242 641
Celkem závazky	0	0	0	0	249 563	253 133
Gap	4 223	0	0	0	-4 223	0
Kumulativní gap	4 223	4 223	4 223	4 223	0	0

Maximální expozice podle sektorů

K 31. 12. 2024 Tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	4 223	0	0	není
Dlouhodobý hmotný majetek	0	226 750	0	není
Ostatní aktiva	0	21 160	0	není
Pasiva				
Ostatní pasiva	0	9 492	0	není
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům podílových listů	0	0	242 641	není

▪ Měnové riziko

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

Devizová pozice Fondu

Tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	4 223	4 223
Dlouhodobý hmotný majetek	226 750	226 750
Ostatní aktiva	21 160	21 160
Celkem	253 133	253 133
Ostatní pasiva	9 492	9 492
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	242 641	242 641
Celkem	253 133	253 133
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

Vzhledem ke skutečnosti, že Podílový fond k 31. 12. 2024 drží veškerá aktiva a pasiva v Kč, není vystaven kurzovému riziku.

▪ Riziko protistrany

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

▪ Politické riziko

Od konce února 2022 dochází v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace, přičemž tento válečný konflikt i nadále přetrvává. Dále je také již od podzimu roku 2023 veden ozbrojený konflikt na blízkém východě. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty.

▪ Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Přičemž je za environmentální riziko považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a zohledňována při nastavování investičních limitů a investiční strategie Fondu.

19. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;

- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

Tis. Kč	31.12.2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	4 223	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	226 750
Ostatní aktiva	0	21 160	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	0	9 492	0

Tis. Kč	31.12.2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	2 284	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	217 700
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	0	8 938	0

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2024 ani 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

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

Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Ostatní aktiva/pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných aktiv/závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční aktiva/závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu účetního období nedošlo ke změně použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Areál v k.ú. Nový Hradec Králové	2024: 84 800 tis. Kč 2023: 82 700 tis. Kč	Výnosová metoda (kapitalizace čistých výnosů)	Dosažitelné čisté roční nájemné	2024: 6 573 162 Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - Dosažitelné čisté roční nájemné zvýšilo
				2023: 6 409 833 Kč	
			Kapitalizační míra	2024: 7,75 %	- Kapitalizační míra snížila
				2023: 7,75 %	
Pozemky v k.ú. Kunratice	2024: 47 868 tis. Kč 2023: 37 650 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ² využitelné části pozemků pro výstavbu	2024: 10 000 Kč/m ² 2023: 8 000 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Pozemky v k.ú. Hlavenec	2024: 4 880 tis. Kč 2023: 25 650 tis. Kč (větší výměra pozemků)	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 5 700 Kč/m ² 2023: 5 600 až 5 700 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Rodinný dům v k.ú. Kunratice	2024: 37 000 tis. Kč 2023: 32 600 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 84 100 Kč/m ² 2023: 74 000 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Skladový areál v k.ú. Kotojedy	2024: 13 200 tis. Kč 2023: 12 500 tis. Kč	Výnosová hodnota	Dosažitelné čisté roční nájemné	2024: 1 053 447 Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - Dosažitelné čisté roční nájemné zvýšilo
				2023: 995 379 Kč	
			Kapitalizační míra	2024: 8,00 %	- Kapitalizační míra snížila
				2023: 8,00 %	
Komerční budova v k.ú. Chodov	2024: 39 000 tis. Kč 2023: 24 700 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 35 800 Kč/m ² 2023: 21 300 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Areál v k.ú. Nový Hradec Králové	Zvýšení dosažitelného čistého ročního nájemného o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 % Snížení kapitalizační míry o 0,5procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 6,9 %.	Snížení dosažitelného čistého ročního nájemného o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 % Zvýšení kapitalizační míry o 0,5procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 6,1 %.
Pozemky v k.ú. Kunratice	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² využitelné části pozemků pro výstavbu o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 8,4 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² využitelné části pozemků pro výstavbu o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 8,4 %
Pozemky v k.ú. Hlavenec	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %
Rodinný dům v k.ú. Kunratice	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %
Skladový areál v k.ú. Kotojedy	Zvýšení dosažitelného čistého ročního nájemného o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 % Snížení kapitalizační míry o 0,5procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 6,7 %.	Snížení dosažitelného čistého ročního nájemného o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 % Zvýšení kapitalizační míry o 0,5procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 5,9 %.
Komerční budova v k.ú. Chodov	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty investice o 10 %	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty investice o 10 %

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč	31.12.2024	
	Dlouhodobý hmotný majetek	CELKEM
Zůstatek k 1.1.2024	217 700	217 700
Nákupy	0	0
Prodeje	- 22 670	- 22 670
Ostatní změny – OR	31 720	31 720
Převod do úrovně 3	0	0
Převod z úrovně 3	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	226 750	226 750

v Tis. Kč	31.12.2023	
	Dlouhodobý hmotný majetek	CELKEM
Zůstatek k 1.1.2023	207 610	207 610
Nákupy	0	0
Prodeje	0	0
Ostatní změny – OR	10 090	10 090
Převod do úrovně 3	217 700	217 700
Převod z úrovně 3	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	217 700	217 700

20. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V roce 2024 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně v tomto roce došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 275 bazických bodů a aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 4,00 %. Průměrná roční inflace v roce 2024 činila 2,4 % a dochází tak k přiblížení se inflačnímu cíli České národní banky.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP za první tři kvartály letošního roku rostly v prvním kvartálu o 0,2 %, v druhém o 0,6 % a ve třetím o 1,3 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 8 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí stabilizování inflace a pozvolně klesajících úrokových sazeb.

V roce 2025 je v České republice očekáváno pozvolné ožívování tuzemské ekonomiky, mírné zrychlení růstu hrubého domácího produktu, pokračování snižování inflace směrem k inflačnímu cíli a pozvolný pokles úrokových sazeb. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu ožívování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace.

Z globálního hlediska může docházet v souvislosti s výsledkem voleb ve Spojených státech amerických k zavádění cel a k celkově vyššímu důrazu na politiku protekcionismu. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a snížené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

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

21. Významné události po datu účetní závěrky

Fond plánuje prodej objektu Koliba Praha, parc. č. 3288/13, 3288/14 a 3313/1, k.ú. Chodov za účelem zhodnocení. Začátkem roku byly uhrazeny pohledávky z titulu neuhrazené kupní ceny k prodejm pozemků Hlavenec. Došlo k překročení obratu vymezeného v ustanovení § 6 zákona o dani z přidané hodnoty a fond se stal plátcem DPH.

Žádné další významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky, nenastaly.

V Praze dne 31. 3. 2025

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

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2024

MATTEROS otevřený podílový fond

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: MATTEROS otevřený podílový fond
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, 186 00
Zápis proveden v: seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou dle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech
NID: 751 62 521
Obhospodařovatel: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, zastoupená Ing. Michalem Kusákem, Ph.D., členem představenstva
Předmět činnosti: fond kvalifikovaných investorů bez přívlastku
Ověřované období: 1. ledna 2024 až 31. prosince 2024
Příjemce zprávy: vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 271
Sídlo: Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 84866
IČO: 631 45 871
Odpovědný auditor: Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora: č. 1992

Zpráva nezávislého auditora

vlastníkům podílových listů fondu MATTEROS otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MATTEROS otevřený podílový fond** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o měnách čistých aktiv náležející podílníkům za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky MATTEROS otevřený podílový fond k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

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

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

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

Odpovědnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

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

Naši povinností je informovat vedení společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 9. dubna 2025



Ing. Rudolf Černý

evidenční číslo auditora 1992

CLA Audit s.r.o.

evidenční číslo auditorské společnosti 271

CLA je obchodní značka jedné či více společností světové skupiny v čele s CliftonLarsonAllen („CLA Global“) a dále jejích dceřiných a přidružených osob. Společnost CLA Global a každá z jejích členských společností a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejích přidružených osob ve vztahu k třetím osobám. CLA Global a každá členská společnost a přidružená osoba nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených osob. CLA Global služby klientům neposkytuje.

V České republice jsou služby poskytovány společnostmi CLA Advisory s.r.o., CLA Audit s.r.o., CLA Payroll s.r.o., CLA Corporate Finance s.r.o., CLA Appraisal s.r.o., CLA Law Corporate Services s.r.o., CLA Law s.r.o., advokátní kancelář, CLA Technologies s.r.o., CLA IT Solutions s.r.o., VGD FN s.r.o., VGD SVS, s.r.o., VGD SPN, s.r.o., MEPS payroll services, s.r.o., GRENNa účetnictví s.r.o., VGD HLTH, s.r.o., (dále společně jako „CLA Czech Republic“), které jsou přidruženými subjekty společnosti CLA Global.