

Výroční zpráva

2024

IMOS development otevřený podílový fond

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



Obsah

Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Fondu	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2024	15
Zpráva auditora	49

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, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
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, 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
Nářízení	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 11. 4. 2025

AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
člen představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Činnost Fondu v účetním období

V účetním období roku 2024 byla dokončena realizace stavby apartmánových domů na Dolní Moravě za více než jednu miliardu Kč, tři domy jsou určeny k pronájmu, jednotky ve čtvrtém domě budou postupně prodány zájemcům. U developerských projektů dokončených v minulém roce pokračoval převod bytových jednotek nebo nebytových prostor byly novým vlastníkům, ve druhé polovině roku začala poptávky po nových bytech mírně stoupat. V roce 2023 Fond vyzkoušel možnost nabídnout volné jednotky k pronájmu, díky byla část neprodaných jednotek obsazena nájemníky. Hlavním zájmem Fondu je však i nadále vybudované jednotky prodávat.

V oblasti pronájmů obchodních prostor došlo v roce 2024 podle našeho očekávání k rozsáhlé výměně nájemců obchodních jednotek, přičemž se podařilo zachovat obsazenost prostor. Kancelářské prostory tzv. kategorie A jsou trvale obsazeny renomovanými firmami, očekáváme zvýšenou poptávku po levnějších pronájmech jak kancelářských tak i skladových prostor, kterými Fond rovněž disponuje.

Fond nadále pokračoval ve své akviziční činnosti. Začátkem roku 2024 odkoupil obchodní podíly společnosti Rezidence U řeky, a.s., KÁVOVINY Property s.r.o. a Commercial Alfa s.r.o., které byly k rozhodnému dni 1. 1. 2024 s Fondem sloučeny na základě Projektu převodu jmění. Do svého portfolia tak zařadil nemovitosti v Pardubicích a Chrudimi.

Pro rozšíření možnosti financování výstavby projektů byly koncem roku 2023 nabídnuty k prodeji potencionálním investorům podílové listy třídy C, jejichž ISIN je CZ0008478260. Žádný zájemce o investování do uvedených podílových listů se však nenašel.

1.1 Hospodaření Fondu

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

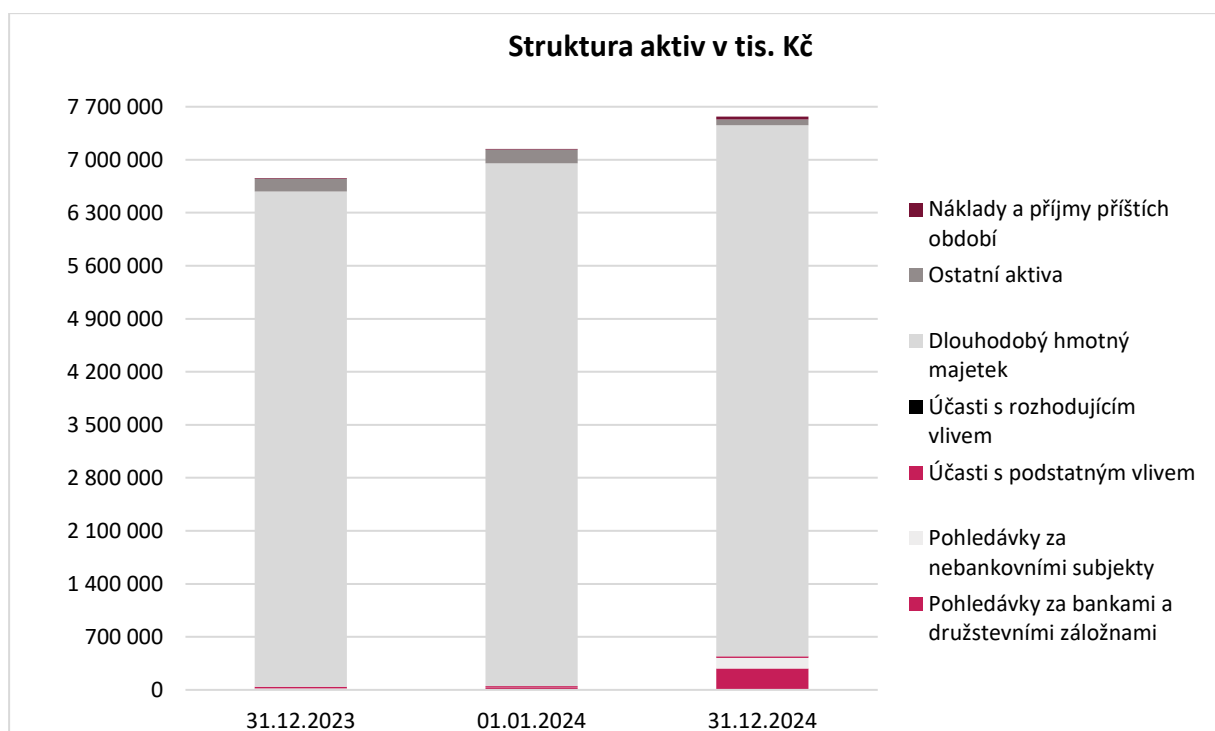
Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 661 699 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen výnosy z prodeje a z pronájmů neprovozního dlouhodobého majetku.

1.2 Stav majetku Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 7 569 781 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 7 013 281 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 284 356 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 139 229 tis. Kč a obchodními podíly ve společnosti s podstatným vlivem ve výši 18 806 tis. Kč.

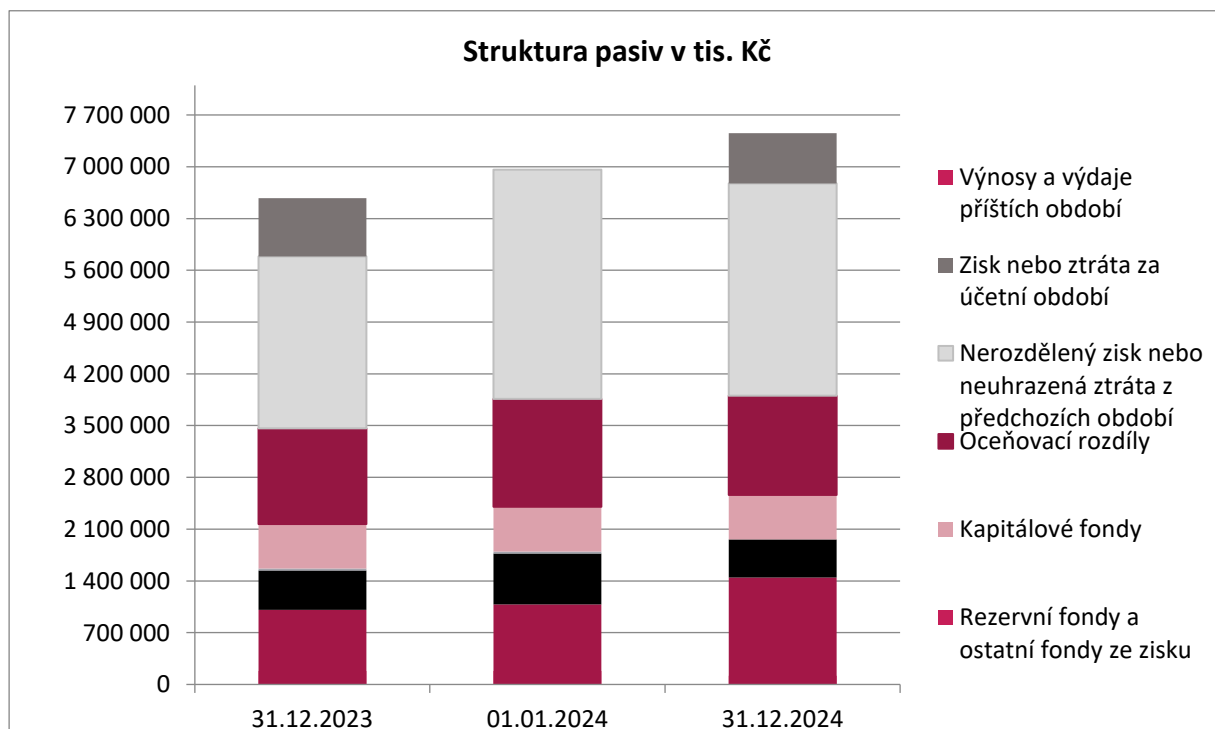
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 7 569 781 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 5 493 611 tis. Kč, (příčemž kapitálové fondy činí 604 769 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 2 868 265 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 444 852 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

V roce 2025 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií danou statutem Fondu. Dopady válečného konfliktu na Ukrajině a další geopolitické změny nutí vedení Fondu zabývat se jejich vlivem na činnost Fondu také v následujícím období.

V oblasti prodeje nemovitostí lze v průběhu roku 2025 očekávat mírné, avšak kontinuální navýšování poptávky. Současně s růstem poptávky po nových nemovitostech lze také očekávat růst jejich prodejních cen. Zvýšení míry poptávky může do značné míry ovlivnit lepší dostupnost spotřebitelských úvěrů a také snižování jejich úrokové sazby. Roky 2025 a 2026 se tedy jeví jako ideální pro zahájení výstavby a současně prodeje již připravených projektů disponujících stavebním povolením. Vzhledem ke skutečnosti, že již v roce 2024 jsme zaznamenali zvýšení aktivity stavebních firem a naplňování jejich kapacit, nelze vyloučit, že cena stavebních prací bude i přes relativně stabilizovanou situaci na trhu se stavebními materiály mírně stoupat.

V oblasti pronájmů obchodních prostor Fond nadále očekává, že ekonomické dopady válečných konfliktů a nestabilní geopolitické situace omezí spotřebu domácností, což může způsobit uzavření některých pronajímaných provozoven. To může vést k ukončování stávajících nájemních smluv v obchodních prostorech a nové nájemce bude obtížné najít. Vedení Fondu předpokládá, že trh bude reagovat na vysoký podíl volných obchodních prostor snížením ceny nájmu za m²/rok. Vzhledem k tomu, že obchodní prostory tvoří jen malou část prostor k pronájmu, nedojde k výraznějšímu propadu ekonomiky fondu.

V oblasti pronájmů kancelářských prostor Fond eviduje poptávku po levných kancelářích. Vzhledem k velkému množství nabízených volných kancelářských prostor na trhu bude Fond muset cenu nájmu optimalizovat, čímž dojde k mírnému poklesu jeho výnosů.

Také v následujícím období bude Fond věnovat pozornost akvizici a přípravě nových projektů i přípravě výstavby projektů s cílem minimalizovat výdajovou stránku a chystat zahájení výstavby a prodeje nových projektů na okamžik, kdy poptávka po nových nemovitostech začne opět sílit a bude docházet k přirozenému růstu prodejních cen.

Profil Fondu

1. Základní údaje o Fondu

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

Identifikační údaje:
NID: 75160013
DIČ: CZ684019680

Sídlo:
/Ulice: Sokolovská 700/113a
Obec: Praha 8
PSČ: 186 00

Vznik:

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

Podílové listy: 60 128 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy A)
6 918 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy B)
0 ks podílových listů na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (podílové listy třídy C)

Čistý obchodní majetek: 5 493 611 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 k zápisu změny sídla z Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00 do obchodního rejstříku.
- V důsledku přeměny uskutečněné formou převodu jmění do podílového fondu společnosti Commercial Alfa s.r.o., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 118 77 111, KÁVOVINY Property, s.r.o., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 174 68 175, a Rezidence U řeky a.s., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 098 80 755, zanikly, a jejich jmění přešlo a stalo se součástí jmění podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 751 60 013, za něž vlastním jménem a na jeho účet jedná společnost AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 274 37 558, jakožto jeho obhospodařovatel. Přeměna byla uskutečněna k rozhodnému dni 1. 1. 2024 a zapsána do obchodního rejstříku byla 1.12.2024.

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, 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, resp. Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

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

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

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

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

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

narozena:

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

narozena: 1996

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 14. 3. 2017)

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

IČO:

452 44 782

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

7. Údaje o 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 odměňováni 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 v reálné hodnotě 7 013 281 tis. Kč (pořizovací cena: 5 844 291 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 18 806 tis. Kč (pořizovací cena je 2 000 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných a termínovaných účtech ve výši 284 356 tis. Kč a pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 139 229 tis. Kč.

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

Využití dlouhodobého hmotného majetku

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	158 438	6 479	164 917
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	251 020	0	251 020
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	115 587	0	115 587
areál Autoforum v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	136 096	4 572	140 668
areál Kávoviny v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	140 008	0	140 008
Rezidence U řeky	pro developerský projekt	45 862	38 165	84 027
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	181 492	3 098	184 590
pozemky Černovice	pro developerský projekt	141 184	7 411	148 595
pozemky Karlovy Vary	pro developerský projekt	62 788	1 935	64 723
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	143 947	88	144 035
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	4 432	76 032
areál Brno J. Babáka	pronájem nebytových prostor	270 508	3 231	273 739
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	139 011	58	139 069
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	168 495	6 956	175 451
projekt Kuřim Záhoří	pro developerský projekt	639 340	74 895	714 235
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 970	27 969	118 939
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	271 794	17 497	289 291
penzion Dvořákova	pronájem objektu pro ubytování	65 499	0	65 499
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	665 211	120 252	785 463
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	404 011	115 169	519 180
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	117 042	340	117 382
areál na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	183 938	720	184 658
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mrštků	pro developerský projekt	316 987	3 045	320 032
Apartmány Dolní Morava	pronájem objektů pro ubytování a developerský projekt	1 372 846	0	1 372 846
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	58 550	33 176	91 726
Celkem		6 212 224	469 488	6 681 712

Fond drží podíly v obchodní společnosti s podstatným vlivem:

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)					K 31. 12. 2024
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	18 806
Celkem		20	-	2 000	18 806

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 informace.

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 významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval 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 vyhodnocována 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 měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

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

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

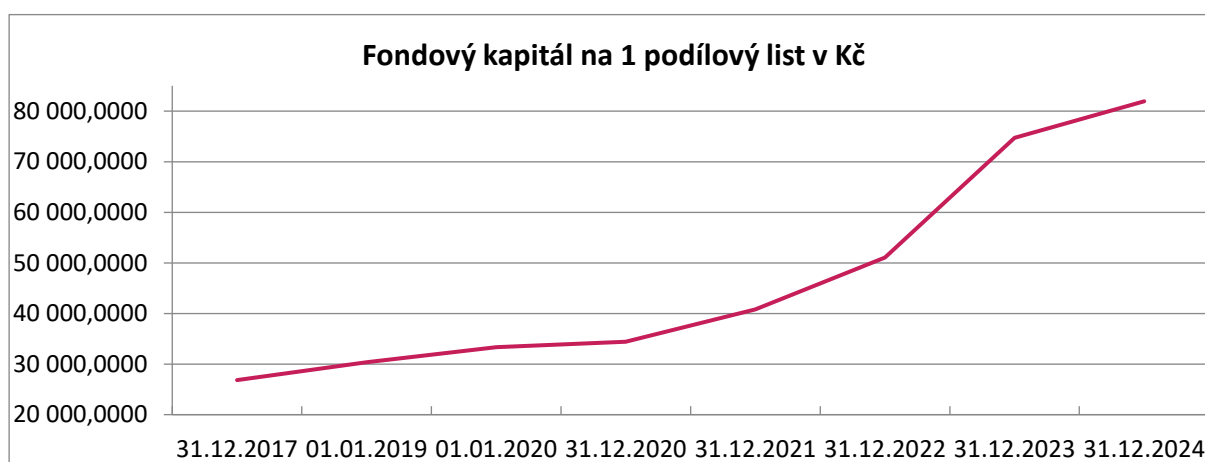
Fond má s Českou spořitelnou, a.s. uzavřeno Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícemu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2024 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 500 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 13 500 tis. Kč. K 31. 12. 2024 činí dluh z finančního kolaterálu 29 800 tis. Kč.

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

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

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu	31. 12. 2024	1. 1. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Fondu (Kč)	5 493 610 536	5 164 245 386	5 011 015 957
Počet emitovaných podílových listů třídy A v oběhu ke konci účetního období (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet emitovaných podílových listů třídy B v oběhu ke konci účetního období (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet emitovaných podílových listů třídy C v oběhu ke konci účetního období (ks)*	0	0	0
Počet emitovaných podílových listů celkem (ks)	67 046	67 046	67 046
Počet vydaných podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	81 937,9312	77 025,4062	74 739,9689
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	81 937,9312	77 025,4062	74 739,9689
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy C (Kč)	-	-	-



Graf vývoje fondového kapitálu na jeden podílový list je shodný pro třídu A a B podílových listů.

* Podílové listy třídy C nebyly zatím emitovány.

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. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

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

Na konci ledna 2025 Fond nabyl obchodní podíly společností U Červeňáku I. s.r.o., U Červeňáku II. s.r.o. a akcie společnosti Industrial Trade Services a.s. Záměrem Fondu je tyto společnosti s Fondem sloučit.

17. 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.

18. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o peněžních tocích a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející Účetní období, v případě Rozvahy a Podrozvahových položek jsou to údaje k 1. 1. 2024, ve Výkazu zisku a ztráty a ve Výkazu o peněžních tocích jde údaje o k 31. 12. 2023; Přehled o změnách vlastního kapitálu zahrnuje položky od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2024. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Fond průběžně monitoruje a vyhodnocuje dopady celosvětové nestability včetně války na Ukrajině na své činnosti a na své klienty. Ve většině se jedná o nepřímé dopady, jež vedou k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Zároveň monitoruje související rizika a možné dopady celkové geopolitické situace na činnost Fondu.

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

Obhospodařovatel Fondu zvážil potencionální dopady války na Ukrajině a růstu napětí v dalších světových regionech na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka: IMOS
development otevřený
podílový fond

Sídlo: Sokolovská 700/113a,
186 00 Praha 8

NID: 75160013

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 11. 4. 2025

Rozvaha k 31. 12. 2024

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2024	1. 1. 2024
AKTIVA		Netto	Netto
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	284 356	26 054
v tom: a) splatné na požádání		184 356	26 054
b) ostatní pohledávky		100 000	0
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	139 229	4 714
b) ostatní pohledávky		139 229	4 714
7 Účasti s podstatným vlivem	6	18 806	17 478
10 Dlouhodobý hmotný majetek	7	7 013 281	6 902 751
b) ostatní		7 013 281	6 902 751
11 Ostatní aktiva	8	76 250	183 886
13 Náklady a příjmy příštích období	9	37 859	6 481
Aktiva celkem		7 569 781	7 141 364

tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2024	1. 1. 2024
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	10	1 444 852	1 084 548
	b) ostatní závazky		1 444 852	1 084 548
4	Ostatní pasiva	12	514 115	688 009
5	Výnosy a výdaje příštích období	13	117 203	181 193
6	Rezervy		0	23 369
	b) na daně		0	23 345
	c) ostatní		0	24
12	Kapitálové fondy	16	604 769	604 769
13	Oceňovací rozdíly	17	1 340 218	1 461 249
	z toho: a) z majetku a závazků		1 294 893	1 413 287
	b) ze zajišťovacích derivátů		28 519	32 484
	c) z přepočtu účastí		16 806	15 478
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	2 868 265	3 098 227
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	680 359	0
16	Vlastní kapitál	16	5 493 611	5 164 245
Pasiva celkem			7 569 781	7 141 364

Podrozvahové položky k 31. 12. 2024

tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Podrozvahová aktiva			11 548 094	9 967 923
1	Poskytnuté přísliby a záruky	27	0	0
2	Poskytnuté zástavy	28	3 932 278	2 783 469
4	Pohledávky z pevných termínových operací	30	46 035	43 090
6	Odepsané pohledávky		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	7 569 781	7 141 364
Podrozvahová pasiva			131 589	73 034
10	Přijaté přísliby a záruky	29	118 120	57 029
13	Závazky z pevných termínových operací	30	13 469	16 005

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

v tis. Kč		bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	15 675	26 356
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		15 675	26 356
2	Náklady na úroky a podobné náklady	18	-79 108	-86 580
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
5	Náklady na poplatky a provize	19	-3 070	-1 907
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	799 004	914 972
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		238 162	193 993
	d) ostatní		560 842	720 979
7	Ostatní provozní výnosy	21	104 236	118 434
8	Ostatní provozní náklady	21	-7 062	-5 773
9	Správní náklady	22	-167 511	-133 587
	b) ostatní správní náklady		-167 511	-133 587
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	23	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	24	1 086	1 910
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		603	1 910
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		483	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	25	-1 575	-3 470
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-506	-2 032
	c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-1 069	-1 438
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		24	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		661 699	830 355
23	Daň z příjmů	26	18 660	-42 492
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		680 359	787 863

Výkaz o peněžních tocích za období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	661 699	830 355
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) rezerv	-24	0
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-97	122
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-539 201	-729 631
Ztráta (zisk) z přecenění úvěrů	-31 909	4 720
Úrokové výnosy	-15 675	-26 356
Úrokové náklady	79 108	86 580
Součet o úpravy nepeněžních operací	153 901	165 790
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-19 156	-41 008
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	-31 378	-2 368
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-127 372	-862 656
Zvýšení (snížení) výnosů a výdajů příštích období	-63 990	169 566
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	-87 995	-570 676
Zaplacené daně ze zisku	-52 443	-22 940
Čisté peníze z provozních činností	-140 438	-593 616
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-229 963	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-840 123	-1 094 973
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	1 144 169	1 481 713
Přijaté úroky	15 675	26 356
Čisté peníze použité v investičních činnostech	89 758	413 096
Peněžní tok z financování		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	388 090	25 051
Placené úroky	-79 108	-86 580
Čisté peníze použité ve financování	308 982	-61 529
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	258 302	-242 049
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	21 071	262 866
Vliv přeměny sloučením na stav peněžních prostředků	4 983	254
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období (zahajovací rozvaha)	26 054	263 120
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	284 356	21 071
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	284 356	21 071

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2023 do 31. 12. 2024

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	604 770	2 327 303	457 707	0	3 389 780
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Odkoupení podílových listů	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	833 375	0	833 375
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	787 863	787 863
Převody HV do fondů	0	0	0	0	0
Ostatní	-1	-1	0	0	-2
Zůstatek k 31. 12. 2023	604 769	2 327 302	1 291 082	787 863	5 011 016

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	604 769	2 327 302	1 291 082	787 863	5 011 016
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	170 167	0	170 167
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Převody HV do nerozděleného zisku	0	787 863	0	-787 863	0
Převod majetku do fondového kapitálu	0	-16 936	0	0	-16 936
Ostatní	0	-2		0	-2
Zůstatek k 1. 1. 2024	604 769	3 098 227	1 461 249	0	5 164 245

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	604 769	3 098 227	1 461 249	0	5 164 245
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Odkoupení podílových listů	0	-220 322	0	0	-220 322
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-121 031	0	-121 031
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	680 359	680 359
Převody HV do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Vrácený příspěvek mimo ZK u zaniklých společností	0	-9 640	0	0	-9 640
Zůstatek k 31. 12. 2024	604 769	2 868 265	1 340 218	680 359	5 493 611

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, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
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

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

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl v minulosti založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci. Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na jehož základě Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který nebyl oprávněn přesáhnout rozhodný limit, byl fondem kvalifikovaných investorů a nebyl oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond. Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo k 29. 12. 2015 (s datem zápisu v obchodním rejstříku ke dni 25. 1. 2016) k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

DIČ Fondu: CZ684019680

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Údaje v Rozvaze a podrozvahových položkách za minulé období jsou údaji zahajovací rozvahy k 1. 1. 2024.

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

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

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

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

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

C. Majetek jako Investiční příležitost

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

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

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

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

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

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

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájem z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

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

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

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

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

D. Ostatní aktiva

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

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

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

E. Pohledávky za bankami nebankovními subjekty

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

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

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

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,

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

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

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

F. Vydané podílové listy Fondu

Podílové listy klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu

Vydané podílové listy byly k rozvahovému datu podrobeny analýze dle IAS 32. Vydané podílové listy splňují definici finančního závazku dle IAS 32.11, tedy jedná se o finanční nástroj s prodejní opcí, kdy vlastník/držitel takového nástroje má právo jej vrátit zpět emitentu. Tyto podílové listy splňují veškeré podmínky uvedené v IAS 32.16A-16B pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, viz statut Fondu:

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

G. Přepočet cizí měny

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

H. Zdanění

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

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

I. Tvorba rezerv

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

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

J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

K. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

V průběhu Účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

3. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Zůstatky na běžných účtech	184 356	26 054
Zůstatky na termínovaných vkladech	100 000	0
Celkem	284 356	26 054

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
RUBELA, a. s.	6 925	5 215
Přecenění pohledávky	-222	-501
IMOS facility, a.s.	135 928	0
Přecenění pohledávky	-3 402	0
Jiné pohledávky	0	0
Celkem	139 229	4 714

Pohledávky z titulu zápůjček poskytnutých společnosti IMOS facility, a.s. byly k datu 1. 1. 2024 uvedeny v aktivech rozvahy na řádku 11 Ostatní aktiva. Všechny pohledávky z titulu zápůjček byly přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem číslo 008458/2025 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

6. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2024		K 1. 1. 2024	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Požizovací cena	Znalecký posudek	Požizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	18 806	2 000	17 478
Celkem		20	-	2 000	18 806	2 000	17 478

K rozhodnému dni 1. 1. 2024 v souvislosti s převodem jmění zanikly obchodní podíly s rozhodujícím vlivem společností Rezidence U řeky, a.s., KÁVOVINY Property s.r.o. a Commercial Alfa s.r.o. Tyto obchodní podíly nabyl Fond v únoru 2024.

Kromě výše uvedeného Fond nevlastnil k 31. 12. 2024 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 007776/2025 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 007776/2025 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Stavby	4 284 594	3 797 730
Pozemky	2 222 313	2 032 670
Samostatné movité věci	24 750	20 615
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	126 847
Nedokončené investice	477 916	888 425
Poskytnuté zálohy	3 708	36 464
Celkem	7 013 281	6 902 751

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. lednu 2024	3 797 730	20 615	2 032 670	126 847	888 425	36 464	6 902 751
Přírůstky	1 264 733	4 135	28 309	0	890 925	25 312	2 213 414
Úbytky	-578 450	0	-40 307	0	-1 301 434	-58 068	-1 978 259
Ostatní změny	-199 419	0	201 641	-126 847	0	0	-124 625
K 31. prosinci 2024	4 284 594	24 750	2 222 313	0	477 916	3 708	7 013 281

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

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	158 438	6 479	164 917
Parkovací dům - office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	251 020	0	251 020
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	115 587	0	115 587
areál Autoforum v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	136 096	4 572	140 668
areál Kávoviny v Pardubicích	pronájem nebytových prostor	140 008	0	140 008
Rezidence U řeky	pro developerský projekt	45 862	38 165	84 027
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	181 492	3 098	184 590
pozemky Černovice	pro developerský projekt	141 184	7 411	148 595
pozemky Karlovy Vary	pro developerský projekt	62 788	1 935	64 723
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	143 947	88	144 035
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	4 432	76 032
areál Brno J. Babáka	pronájem nebytových prostor	270 508	3 231	273 739
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	139 011	58	139 069
areál Brno Leitnerova	pro developerský projekt	168 495	6 956	175 451
projekt Kuřim Záhoří	pro developerský projekt	639 340	74 895	714 235
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	90 970	27 969	118 939
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	271 794	17 497	289 291
penzion Dvořákova	pronájem objektu pro ubytování	65 499	0	65 499
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	665 211	120 252	785 463
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	404 011	115 169	519 180
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	117 042	340	117 382
areál na ulici Vídeňská	pronájem nebytových prostor	183 938	720	184 658
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mršrtíků	pro developerský projekt	316 987	3 045	320 032
Apartmány Dolní Morava	pronájem objektů pro ubytování a developerský projekt	1 372 846	0	1 372 846
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	58 550	33 176	91 726
Celkem		6 212 224	469 488	6 681 712

8. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Pohledávky	49 966	26 058
Poskytnuté zálohy	14 765	18 259
Ostatní pohledávky	5 164	123 562
Daně, DPPO	344	0
Dohadné účty	6 011	16 007
Celkem	76 250	183 886

Fond eviduje pohledávky plynoucí z pronájmů nemovitostí Fondu a z prodejů jednotek v bytových domech vybudovaných v rámci developerských projektů. Hodnota pohledávek po splatnosti více než jeden rok činí

5 193 tis. Kč, z toho pohledávka ve výši 3 614 tis. Kč byla ke dni sestavení závěrky již uhrazena; pohledávky ve výši 54 tis. Kč jsou po splatnosti více než pět let (jde o pohledávky za dlužníkem se sepsaným uznáním dluhu).

9. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Náklady příštích období	28 103	233
Příjmy příštích období	9 756	6 248
Celkem	37 859	6 481

10. Závazky vůči bankám

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Splatné na požádání (do 1 roku)	96 507	158 399
Splatné od 1 roku do 5 let	468 516	390 285
Splatné nad 5 let	908 280	535 864
Přecenění úvěru se zajištěnou úrokovou sazbou	-28 451	0
Celkem	1 444 852	1 084 548

V roce 2024 došlo k čerpání úvěrové smlouvy uzavřené v roce 2022 s ČS, a.s. na částku 499 229 tis. Kč a dále k uzavření úvěru s Oberbank AG na částku 50 000 tis. Kč, který byl také vyčerpán.

v tis. Kč	1. 1. 2024	splácení	čerpání	31. 12. 2024	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
Oberbank AG	25 500	3 400	0	22 100	3 400	13 600	5 100	30.06.2031
ČSOB, a.s.	70 000	0	0	70 000	0	70 000	0	13.07.2028
Banka Creditas - Commercial Alfa	75 539	75 539	0	0				
ČS, a.s. - zajištěný	347 300	31 070	0	316 230	28 680	114 720	172 830	31.01.2036
Oberbank AG	373 333	35 000	0	338 333	35 000	140 000	163 333	31.08.2034
ČS, a.s.	123 722	9 391	0	114 331	8 801	35 208	70 322	31.12.2033
ČS, a.s.	0	1 343	499 229	497 886	13 081	64 807	419 998	30.11.2034
Oberbank AG	0	1 944	50 000	48 056	3 333	13 333	31 389	30.04.2039
ČSOB, a.s. - EUR	69 154	4 069	1 282	66 367	4 212	16 848	45 308	31.10.2029
úvěr ČS, a.s. zajištěný – přecenění	0	0	-28 451	-28 451				
CELKEM	1 084 548	161 756	522 060	1 444 852	96 507	468 516	908 280	

Úvěry (kromě úvěru od ČSOB ve výši 70 000 tis. Kč, který je splatný jednorázově v roce 2028) jsou spláceny měsíčními splátkami, ve sledovaném účetním období činily splátky 161 756 tis. Kč. Částka 1 282 tis. Kč uvedená ve sloupci čerpání je kurzovým rozdílem. Úvěr se zajištěnou úrokovou sazbou poskytnutý ČS, a.s. byl k 31. 12. 2024 přeceněn na reálnou hodnotu znaleckým posudkem číslo 008458/2025 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Hodnota přecenění je uvedena ve sloupci čerpání.

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

Nemovitost	Zástava ve prospěch	k 31. 12. 2024
parkovací dům Rozmarýn, Brno	Oberbank AG	251 020 000
administrativní komplex Nová Osada, Brno	ČS, a.s.	115 587 000
pozemek Kamenná, Brno	ČS, a.s.	68 636
nemovitosti na ulici Hudcova, Brno	Oberbank AG	181 492 000
pozemky Černovice, Brno	ČS, a.s.	141 183 770
areál Zelenina Slatina, Brno	ČS, a.s.	143 947 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	30 299 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
pozemky s infrastrukturou, Brno Slatina	ČS, a.s.	2 781 717
areál J. Babáka, Brno	Oberbank AG	270 508 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	139 011 000
areál Leitnerova, Brno	ČS, a.s.	168 495 000
mycí centrum Slatina, Brno	ČS, a.s.	5 225 000
část pozemků, Kuřim	ČS, a.s.+ČSOB	425 922 729
výrobní hala, Kuřim	ČSOB	90 970 000
pozemky Leitnerova a Křídlovická, Brno	ČS, a.s.	9 030 000
palác Morava na Malinovského nám., Brno	Oberbank AG	271 794 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	65 499 000
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	117 042 000
výrobní areál na ulici Vídeňská, Brno	ČS, a.s.	183 938 436
pozemky Ponava, Brno	ČSOB	164 792 670
pozemky Horní Heršpice, Brno	ČS, a.s.	77 461 547
apartmánové domy A, B a C Dolní Morava	ČS, a.s.	1 004 609 472
Celkový součet		3 932 277 976

11. Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
Celkem	0	0

12. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Závazky	111 541	94 440
Přijaté zálohy	180 321	147 680
Ostatní závazky	95 990	252 317
Daně	18 600	1 987
Odložený daňový závazek	96 340	149 827
Dohadné účty	11 323	41 758
Celkem	514 115	688 009

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

13. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Výdaje příštích období	15 423	9 358
Výnosy příštích období	101 780	171 835
Celkem	117 203	181 193

14. Základní kapitál

Podílový fond nemá základní kapitál.

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

Statutárnímu orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2024 v hodnotě 680 359 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let. Na účet nerozděleného zisku byla převedena hodnota obchodních podílů a zrušeného příplatku mimo základní kapitál společností zaniklých na základě Projektu převodu jmění.

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	3 098 227
Zisk/Ztráta 2024	680 359	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0
Převod obchodních podílů	0	-229 962
Zůstatek k 31. 12. 2024	680 359	2 868 265

16. Kapitálové fondy, emisní ážio

Fond v roce 2017 vydal podílové listy třídy A, za které byly vyměněny zakladatelské akcie SICAV, a podílové listy třídy B, za které byly vyměněny investiční akcie SICAV. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry

na jméno bez jmenovité hodnoty. Třídě A podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475282. Třídě B podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475290.

Pro rozšíření možnosti financování výstavby projektů byly koncem roku 2023 nabídnuty k prodeji potencionálním investorům podílové listy třídy C, kterým byl přidělen ISIN CZ0008478260. I tyto podílové listy mají charakter zaknihovaných cenných papírů na jméno bez jmenovité hodnoty.

Podílové listy stejné třídy zakládají stejná práva všech investorů dané třídy. Pravidla pro převoditelnost podílových listů stanovuje statut Fondu.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2024	67 046	0
Podílové listy třídy A	60 128	0
Podílové listy třídy B	6 918	0
Podílové listy třídy C – vydané	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	67 046	0

K datu	31. 12. 2024	1. 1. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál (Kč)	5 493 610 536	5 164 245 386	5 011 015 957
Počet podílových listů třídy A (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů třídy C (ks)	0	0	0
Počet podílových listů	67 046	67 046	67 046
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	81 937,9312	77 025,4062	74 739,9689
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	81 937,9312	77 025,4062	74 739,9689

17. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	401 708	54 150	1 849	457 707
Snížení	0	-22 085	0	-22 085
Zvýšení	883 060	0	13 629	896 689
Vliv odložené daně	-41 648	419	0	-41 229
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 243 120	32 484	15 478	1 291 082

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 243 120	32 484	15 478	1 291 082
Vliv přeměny sloučením k rozhodnému dni 1. 1. 2024	170 167	0	0	170 167
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 413 287	32 484	15 478	1 461 249
Snížení	-124 625	-3 805	0	-128 430
Zvýšení	0	0	1 328	1 328
Vliv odložené daně	6 231	-160	0	6 071
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 294 893	28 519	16 806	1 340 218

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2024, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 007776/2025 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2024, je vykázan jako oceňovací rozdíl.

Obhospodařovatel jednající na účet Fondu uzavřel v roce 2019 s Českou spořitelnou, a.s. Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu. Na jejím základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se tímto zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v průběhu roku 2024 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 500 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 13 500 tis. Kč.

K rozvahovému dni byla obhospodařovatelem vypočtena čistá současná hodnota (v dokumentu Ocenění úrokového swapu FR00000284911), která činí 28 451 tis. Kč a která je v rozvaze zachycena v položce ostatních pasiv a v položce oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů.

K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 13 469 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka v hodnotě 46 035 tis. Kč (hodnota pohledávky byla propočtena podle odhadované úrokové sazby 1M PRIBOR uvedené v Ocenění úrokového swapu FR00000284911; toto ocenění provedl obhospodařovatel Fondu).

18. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Výnosy z úroků		
ze vkladů	2 591	5 955
ze zápůjčky	3 078	4 667
ostatní	10 006	15 734
Náklady na úroky		
z úvěrů	-77 549	-83 637
ostatní	-1 559	-2 943
Čistý úrokový výnos	-63 433	-60 224

19. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0
ostatní – bankovní poplatky	-3 070	-1 907
Celkem	-3 070	-1 907

20. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	238 162	193 993
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	560 842	720 979
Celkem	799 004	914 972

21. Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Ostatní provozní výnosy	104 236	118 434
Ostatní provozní náklady	-7 062	-5 773
Celkem	97 174	112 661

22. Správní náklady

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

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Náklady na obhospodařování	1 200	1 200
Náklady na odborného poradce	0	120
Náklady na administraci	1 380	1 380
Náklady na depozitáře	480	480
Náklady na audit	584	465
Právní poradenství	809	673
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	11 616	9 383
Náklady na poskytování služeb	49 530	46 218
Náklady na spotřebu energie a vody	58 497	47 031
Náklady spojené se správou nemovitostí	16 882	14 412
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů a DPH)	6 327	2 254
Ostatní správní náklady	20 206	9 971
Celkem	167 511	133 587

Fond neměl v roce 2024 žádné zaměstnance, činnost Fondu byla zajišťována externě.

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

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	0	0
Celkem	0	0

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

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

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	603	1 910
Zisky z postoupených pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	483	0
Celkem	1 086	1 910

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

tis. Kč	Rok 2024	Rok 2023
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-506	-2 032
Odpis pohledávek	-1 069	-1 438
Celkem	-1 575	-3 470

Fond eviduje k 31. 12. 2024 opravné položky k pohledávkám ve výši 1 973 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 rozvahy.

26. Daň z příjmů a odložený daňový závazek /pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	661 699	830 355
Výnosy nepodléhající zdanění	32 653	1 809
Daňově neodčitatelné náklady	482	5 444
Ostatní položky – daňové odpisy	-50 948	-49 280
Základ daně	578 580	784 710
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	578 580	784 710
Vytvořená rezerva na daň z příjmu	29 000	39 500

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku, úvěrů, zápůjček a finančních derivátů, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém

budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K 31. 12. 2024 je odložený daňový závazek ve výši 96 340 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

27. Poskytnuté přísliby a záruky

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Poskytnuté záruky	0	0
Celkem	0	0

28. Poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Poskytnuté zástavy	3 932 278	2 783 469
Celkem	3 932 278	2 783 469

29. Přijaté zástavy a zajištění

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Přijaté přísliby a záruky	118 120	57 029
Celkem	118 120	57 029

30. Pohledávky a závazky z termínovaných operací

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Pohledávky z termínovaných operací	46 035	43 090
Závazky z termínovaných operací	13 469	16 005
Celkem	32 566	27 085

31. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2024	1. 1. 2024
Ostatní aktiva	7 569 781	7 141 364
Celkem	7 569 781	7 141 364

32. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

K 31. 12. 2024 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	284 356	0	0	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	139 229	0	0	139 229
Ostatní finanční pohledávky	76 250	0	0	76 250
Finanční aktiva celkem	499 835	0	0	499 835
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 444 852	0	1 444 852
Ostatní finanční závazky	0	514 115	0	514 115
Finanční závazky celkem	0	1 958 967	0	1 958 967

33. Řízení a identifikace rizik

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

Tržní riziko

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 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	284 356	-	-	-	-	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	86 733	52 496	-	-	139 229
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	18 806	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	7 013 281	7 013 281
Ostatní aktiva	45 511	3 727	5 119	54	21 839	76 250
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	37 859	37 859
Celkem aktiva	329 867	90 460	57 615	54	7 091 785	7 569 781
Závazky vůči bankám	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Ostatní pasiva	153 607	22 105	247	0	338 156	514 115
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	117 203	117 203
Rezervy	-	-	-	-	-	0
Vlastní kapitál	-	-	-	-	5 493 611	5 493 611
Celkem pasiva	177 734	94 485	468 763	908 280	5 920 519	7 569 781
Gap	152 133	-4 025	-411 148	-908 226	1 171 266	0
Kumulativní gap	152 133	148 108	-263 040	-1 171 266	0	0

Úrokové riziko

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

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

V závěru roku 2023 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 6,75 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2024 došlo ke snížení této úrokové sazby o 200 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 Fondu k 31. 12. 2024

k 31. prosinci 2024 v 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	284 356	-	-	-	-	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	86 733	52 496	-	-	139 229
Celkem aktiva	284 356	86 733	52 496	0	0	423 585
Závazky vůči bankám	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Celkem závazky	24 127	72 380	468 516	908 280	-28 451	1 444 852
Čistá úroková pozice	260 229	14 353	-416 020	-908 280	-	-1 021 267
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	2 602,29	143,53	-4 160,20	-9 082,80	-	-10 212,67

Měnové riziko

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

Devizová pozice Fondu k 31. 12. 2024

tis. Kč	k 31. prosinci 2024	
	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	284 356	284 356
Pohledávky za nebankovními subjekty	139 229	139 229
Účasti s podstatným vlivem	18 806	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	7 013 281	7 013 281
Ostatní aktiva	76 250	76 250
Náklady a příjmy příštích období	37 859	37 859
Celkem	7 569 781	7 569 781
Závazky vůči bankám	1 444 852	1 444 852
Ostatní pasiva	514 115	514 115
Výnosy a výdaje příštích období	117 203	117 203
Rezervy	0	0
Vlastní kapitál	5 493 611	5 493 611
Celkem	7 569 781	7 569 781
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

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 Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Fyzické osoby
Aktiva			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	284 356	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	139 229	-
Účasti s podstatným vlivem	-	18 806	-
Ostatní aktiva	-	76 250	-
Náklady a příjmy příštích období	-	37 859	-
Pasiva			
Závazky vůči bankám	1 444 852	-	-
Ostatní pasiva	-	514 115	-
Výnosy a výdaje příštích období	-	117 203	-
Rezervy	-	0	-
Vlastní kapitál	-	-	5 493 611

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. Za enviromentální riziko je 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 investiční strategie Fondu.

34. Investiční strategie

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

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

35. Reálná hodnota

Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- výnosové a nákladové metody ocenění nemovitostí

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

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 změn v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Instrumenty, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

tis. Kč	31. 12. 2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	284 356	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	139 229
Účasti s podstatným vlivem	-	-	18 806
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	7 013 281
Ostatní aktiva, Náklady a příjmy příštích období	-	59 698	5 119
PASIVA			
Závazky vůči bankám	-	-	1 444 852
Ostatní pasiva, Výnosy a výdaje příštích období	-	631 318	-

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

tis. Kč	31. 12. 2024					
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s podstatným vlivem	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní aktiva	Závazky vůči bankám	CELKEM
Zůstatek k 1. 1. 2024	4 714	17 478	6 902 751	183 886	1 084 548	8 193 377
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	3 458	0	0	0	-28 451	-24 993
						0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	1 328	-124 626	0	0	-123 298
Nákupy	0	0	2 213 415	0	0	2 213 415
Prodeje	0	0	-1 978 259	0	0	-1 978 259
Emise	0	0	0	0	0	0
Splacení, čerpání, změna vykázání	131 057	0	0	-107 636	388 755	412 176
Převod do úrovně 3	0	0	0	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	139 229	18 806	7 013 281	76 250	1 444 852	8 692 418

Na řádku Splacení, čerpání, změna vykázání je ve sloupci Ostatní aktiva uveden přesun pohledávky z titulu zápůjček poskytnutých společnosti IMOS facility, a.s., které byly k datu 1. 1. 2024 uvedeny v aktivech rozvahy na řádku 11 Ostatní aktiva a k 31. 12. 2024 jsou součástí řádku 4 Pohledávky za nebankovními subjekty.

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2024 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

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

▪ Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

▪ Účasti s podstatným vlivem

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

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

▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

Tyto účasti v roce 2024

Fond nemá, v případě, že tyto účasti bude mít bude ocenění majetkových účastí s rozhodujícím vlivem provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitostí), ve které má účetní jednotka rozhodující vliv.

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

▪ Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek představovaný nemovitostmi byl oceněn prostřednictvím výnosové nebo porovnávací metody ocenění, případně alternativní metody založené na údajích z účetní evidence. V rámci výnosové metody ocenění nemovitostí jsou významnými vstupy do ocenění odhadnuté dosažitelné čisté roční nájemné (očištěné o provozní náklady) a kapitalizační míra. Při porovnávací metodě ocenění je stanovena reálná hodnota příslušného majetku prostřednictvím cenového porovnání s obdobnými nemovitostmi na základě vlastního šetření na internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znalecké kanceláře, případně údajů z katastru nemovitostí.

V případě, že byl majetek nabyt dražbou či jiným obdobným transparentním způsobem, byla pro ocenění využita hodnota odpovídající realizované částce.

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

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

▪ Závazky vůči bankám

Odhady reálné hodnoty závazků vůči bankám vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z

předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

▪ Ostatní aktiva/pasiva

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

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

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 (uvedeny investice/závazky, jejichž reálná hodnota převyšuje 1 % reálné hodnoty celkové hodnoty majetku Fondu) v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Pozemky Troubsko	2024: 158 438 tis. Kč 2023: 149 384 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 3 500 Kč/m ² 2023: 3 300 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Parkovací dům – office&parking	2024: 251 020 tis. Kč 2023: 247 326 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,5 % 2023: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Administrativní komplex Nová Osada	2024: 115 587 tis. Kč 2023: 119 673 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 8,0 % 2023: 8,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál Autoforum v Pardubicích	2024: 136 096 tis. Kč 2023: - tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 7 000 Kč/m ² 2023: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Areál Kávoviny v Pardubicích	2024: 140 008 tis. Kč 2023: - tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,5 % 2023: - %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Rezidence U řeky	2024: 45 862 tis. Kč 2023: - tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 100 - 1 200 Kč/m ² 2023: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Areál na ulici Hudcova (Medlánky)	2024: 155 257 tis. Kč 2023: 121 034 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,5 % 2023: 7,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Pozemky Černovice	2024: 141 184 tis. Kč 2023: 134 461 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 2 100 Kč/m ² 2023: 2 000 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Pozemky Karlovy Vary	2024: 62 788 tis. Kč 2023: 41 452 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 65 – 1 500 Kč/m ² 2023: 65 – 850 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Areál Zelenina Slatina	2024: 143 947 tis. Kč 2023: 127 679 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 8,0 % 2023: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Ubytovna Havlenova	2024: 71 600 tis. Kč 2023: 71 600 tis. Kč	Účetní zůstatková cena	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 13 000 Kč/m ² 2023: 13 000 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Areál Brno J. Babáka	2024: 270 508 tis. Kč 2023: 256 951 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,5 % 2023: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál SKANSKA Bohunická	2024: 139 011 tis. Kč 2023: 133 261 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 8,0 % 2023: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál Brno Leitnerova	2024: 168 495 tis. Kč 2023: 152 766 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 15 000 Kč/m ² 2023: 13 500 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Projekt Kuřim Záhoří	2024: 639 340 tis. Kč 2023: 1 047 518 tis. Kč	Kombinace metod (Developerský projekt)	Jednotková cena Kč/m ²	-	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Výrobní hala Kuřim	2024: 90 970 tis. Kč 2023: 87 987 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 8,0 % 2023: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Objekt Palác Morava	2024: 271 794 tis. Kč 2023: 257 953 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,5 % 2023: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Penzion Dvořákova	2024: 65 499 tis. Kč 2023: 51 350 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 7,0 % 2023: 7,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Pozemky a stavby Ponava	2024: 665 211 tis. Kč 2023: 1 052 486 tis. Kč	Kombinace metod (Developerský projekt)	Jednotková cena Kč/m ²	-	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Pozemky a stavby Horní Heršpice	2024: 404 011 tis. Kč 2023: 535 996 tis. Kč	Kombinace metod (Developerský projekt)	Jednotková cena Kč/m ²	-	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Areál na ulici Valchařská	2024: 117 042 tis. Kč 2023: 106 826 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 8,0 % 2023: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál na ulici Videňská	2024: 183 938 tis. Kč 2023: 177 752 tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta	Míra kapitalizace	2024: 9,0 % 2023: 9,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila
Areál mezi ulicemi Garguláková a Bratří Mrštrtíků	2024: 316 987 tis. Kč 2023: 300 967 tis. Kč	Účetní zůstatková cena	Průměrná jednotková cena Kč/m ²	2024: 6 035 Kč/m ² 2023: 4 660 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila
Apartmány Dolní Morava	2024: 1 372 846 tis. Kč 2023: - tis. Kč	Výnosový přístup – věčná renta / Porovnávací přístup	Míra kapitalizace / Jednotková cena	2024: 5,5 % 2023: - %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Míra kapitalizace snížila / Jednotková cena zvýšila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Areál na ulici Hvězdová	2024: 58 550 tis. Kč 2023: 57 286 tis. Kč	Porovnávací přístup – nabídkové ceny	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 25 000 Kč/m ² 2023: 33 000 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Jednotková cena zvýšila

36. Vztahy se spřízněnými osobami

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
půjčka RUBELA, a.s.			6 703	
nájmy s IMOS facility, a.s.	43 374		4 152	
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.		49 530		0
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	6 904	6 986	583	146
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	3 056		1 428	
zápůjčka IMOS facility, a.s.			131 098	
ostatní obchodní vztahy s SNĚŽNÍK, a.s.	4525		5 475	1 741
inženýrské činnosti SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond				2 810
právo stavby SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond				30 025
Celkem	57 859	56 516	149 439	34 722

37. Soudní nebo rozhodčí spory

Fond nebyl v roce 2024 účastníkem žádného soudního sporu nebo rozhodčího řízení, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

38. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí 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 pozvolné 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.

39. Významné události po datu účetní závěrky

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

Na konci ledna 2025 Fond nabyl obchodní podíly společností U Červeňáku I. s.r.o., U Červeňáku II. s.r.o. a akcie společnosti Industrial Trade Services a.s. Záměrem Fondu je tyto společnosti s Fondem sloučit.

V Praze dne 11. 4. 2025

AMISTA investiční společnost, a.s.,
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2024
fondu IMOS development, otevřený podílový fond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

fondy IMOS development, otevřený podílový fond se sídlem Sokolovská
700/113a, PSČ 186 00 Praha 8, IČO 274 37 558 (ID 75160013)

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu IMOS development, otevřený podílový fond (dále také „Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu IMOS development, otevřený podílový fond k 31. 12. 2024, nákladů, výnosů, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 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 (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní

informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost administrátora a obhospodařovatele Fondu za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol administrátorem a obhospodařovatelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti administrátor a obhospodařovatel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky administrátorem a obhospodařovatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat administrátora a obhospodařovatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

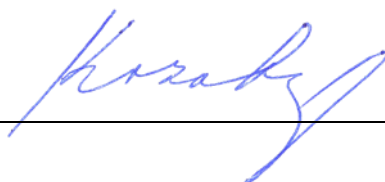
V Brně dne 11. 4. 2025

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

Moravské náměstí 1007/14, Veverí, 602 00 Brno
Ev. č. opr. KA ČR 007
Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský
Ev. č. opr. KA ČR 1276




Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

