



Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3,
IČ 274 37 558

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také jen Fond) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá administrátor 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 Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. 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 pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 31. 3. 2017

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

Ptašinského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

oprávnění KAČR č. 1276



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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





Výroční zpráva 2016

Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a. s.





OBSAH

Čestné prohlášení	1
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	2
Profil Fondu.....	4
Účetní závěrka.....	9





Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Otevřeného podílového fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 31. března 2017



Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s.
Ing. Petr Janoušek, člen představenstva



Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

Fond se ve sledovaném období zaměřil především na správu vlastního majetku a jeho postupné zhodnocování. Fond vlastní nemovité věci ve dvou významných lokalitách, a to v k.ú. Muglinov a k.ú. Harty, které jsou výrazně odlišné jak z důvodu jejich umístění a dostupnosti, tak i infrastrukturou, kterou tyto oblasti disponují. V průběhu roku fond také intenzivně vyhledával a vedl jednání s potencionálními kupci části nemovitých věcí v lokalitě k.ú. Muglinov, a to za účelem získání finančních prostředků potřebných k úhradě svých úvěrových závazků.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 2 816 tis. Kč před zdaněním.

V roce 2016 probíhalo vyhledávání potencionálních kupujících nemovitostí. Část vlastněných nemovitostí je dočasně pronajímána.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 174 175 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 156 036 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 3 245 tis. Kč. K 31.12.2016 došlo k přecenění vlastněných nemovitostí.

Fond má v rámci lokality Ostrava areál s potencionálem prodeje společností zabývajících se výrobou a službami. Výhodou je, že stávající areál má svoji infrastrukturu a pro potencionální zájemce je snadnější administrativa při realizaci svých investičních záměrů.

Další rozlehlou lokalitou jsou pozemky v k.ú. Harty/Petřvald, které jsou umístěny v blízkosti letiště Leoše Janáčka v Mošnově. Oblast je vedená jako malá rozvojová zóna, a její obsazení je možné společnostmi pracujícími pro stávající letiště. Tato lokalita je zatížena poplatkem za vynětí ze ZPF, který je vyšší než jiných částí portfolia. Jedná se o chráněné ložiskové území, které spadá do vyšších sazeb.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 174 175 tis. Kč jsou tvořena zejména závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 65 851 tis. Kč a dále kapitálovými fondy ve výši 49 992 tis. Kč a oceňovacími rozdíly 36 694 tis. Kč.



Fond přijal od Moravského pozemkového fondu finanční půjčku s úvěrovým rámcem do výše 45 000 tis. Kč. K 31. 12. 2016 byla jeho výše 36 700 tis. Kč. Výše úroku je 1 % p. a. a splatnost 31. 12. 2016. Dne 21.12.2016 byl podepsán dodatek o prodloužení splatnosti do 31.12.2019. úroky k tomuto úvěru jsou k 31.12.2016 820 tis. Kč. Dále fond eviduje půjčku od společnosti Palace Capital, a. s. s úrokovou sazbou 10% p.a. výše jistiny je k 31.1.2016 25 205 tis. Kč a úroky činí 2 521 tis. Kč. Splatnost tohoto úvěru je 2.12.2019.

VÝHLED PRO ROK 2017

V roce 2017 bude prioritou fondu vyhledat potencionální kupující pro vlastněné budovy a pozemky ve výše uvedených lokalitách. Část vlastněných nemovitých věcí je v současné době dočasně komerčně pronajímána právnickým osobám, které byly s možností odkupu do jejich vlastnictví také osloveny.

V Praze dne 31. března 2017



Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s.
Ing. Petr Janoušek, člen představenstva

Profil Fondu

Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název: Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s.

Sídlo:

Ulice: Pobřežní 620/3

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

Rozhodnutí o povolení vydávání podílových listů bylo vydáno dne 7. 8. 2007 Českou národní bankou podle ustanovení § 66 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 8. 7. 2007. Vydávání podílových listů bylo zahájeno v srpnu 2008. Fond byl založen jako otevřený podílový fond společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Investiční společnost“). AMISTA shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu za účelem jejich použití pro kolektivní investování. Tento Fond je určen pouze zkušeným investorům – kvalifikovaným investorům, kteří mají dobrou znalost a zkušenost s různými nástroji finančního (kapitálového) trhu, a kteří se chtějí podílet na výnosech z více druhů aktiv.

Identifikační údaje:

KIČ: 8080107948

DIČ: CZ683090298

Podílové listy:

Počet: 49 991 639 ks

Podoba: Listinná

Čistý obchodní majetek: 101 797 tis. Kč

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Investiční společnost“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).

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

Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu, vědoma si své povinnosti postupovat s odbornou péčí, rozhodla dne 22. 4. 2015 s ohledem na ochranu zájemců o nabytí podílových listů, o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů Fondu na dobu 12 měsíců. Dne 22. 4. 2016 bylo toto pozastavení tedy ukončeno.

Portfolio manažer

Portfolio manažer **Radim Vitner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., 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.

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

3. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a.s.**
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO: 45244782

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 1. 2. 2013.

4. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

5. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

6. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

AMISTA investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

8. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 156 036 tis. Kč (pořizovací cena: 116 890 tis. Kč). Pozemky jsou v Muglinově a Harty/Petřvald, v celkové hodnotě 150 594 tis. Kč s pořizovací cenou 111 790 tis. Kč. Dále hmotný majetek tvoří budovy v Muglinově v pořizovací ceně 5 100 tis. Kč a současnou hodnotou 5 442 tis. Kč. Majetek Fondu je dále tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 3 245 tis. Kč, a pohledávkou z prodeje pozemků ve výši 14 293 tis. Kč, který se uskutečnil koncem prosince 2016.

9. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

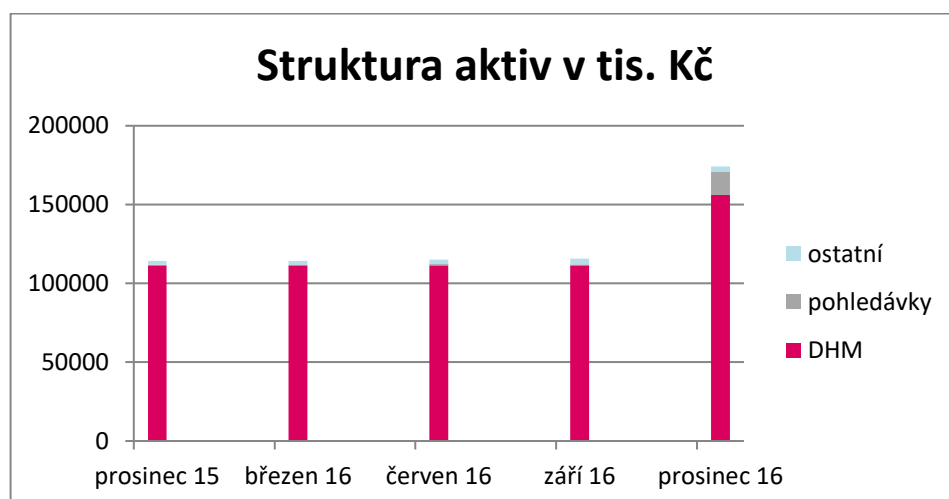
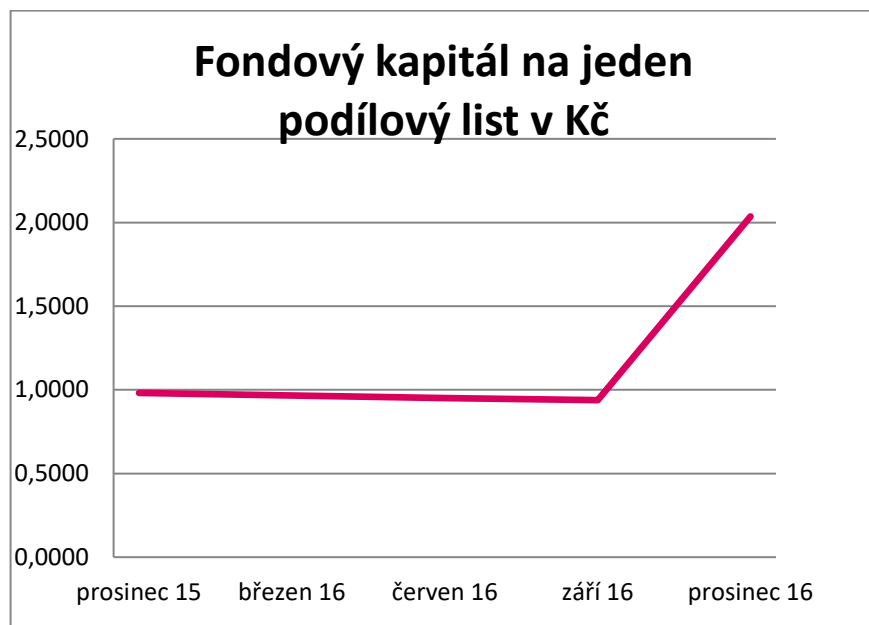
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

11. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond není obchodní korporací a nemůže vytvářet organizační složku.

12. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU

K datu	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	101 797 332	49 038 771	30 999 197
Počet vydaných podílových listů (ks)	49 991 639	49 991 639	49 991 639
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	2,0363	0,9809	0,6201



13. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.



14. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

Fond ve sledovaném období nenabyl vlastní podílové listy.

16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky a Zprávu nezávislého auditora.

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
 Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ
 FOND, AMISTA investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
 IČO: 27437558
 Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných
 investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.3.2017

ROZVAHA k 31. 12. 2016 (tis. Kč)

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	
	AKTIVA	Brutto	Korekce	Netto	Netto	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	3 245	0	3 245	2 561
	v		3 245	0	3 245	2 561
	tom: a) splatné na požádání					
10	Dlouhodobý hmotný majetek	5	156 036	0	156 036	111 407
	z a) pozemky a budovy pro provozní toho: činnost		0	0	0	0
	b) ostatní		156 036	0	156 036	111 407
11	Ostatní aktiva	6	14 894	0	14 894	373
Aktiva celkem			174 175	0	174 175	114 341

tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	7	65 851	62 921
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky		65 851	62 921
4	Ostatní pasiva	8	6 515	2 381
5	Výnosy a výdaje příštích období		12	0
9	Emisní ážio	9	-450	-450
12	Kapitálové fondy	9	49 992	49 992
13	Oceňovací rozdíly	10	36 694	-13 444
	z toho: a) z majetku a závazků		36 694	-13 444
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		0	0
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	12 941	-8 370
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		2 620	21 311
16	Vlastní kapitál		101 797	49 039
Pasiva celkem			174 175	114 341

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva			
2 Poskytnuté zástavy	19	25 602	93 834
8 Hodnoty předané k obhospodařování		174 175	114 341
Podrozvahová pasiva			

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016 (tis. Kč)

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
2 Náklady na úroky a podobné náklady z	12	-2 930	-5 590
toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
4 Výnosy z poplatků a provizí		0	0
5 Náklady na poplatky a provize	13	-5	0
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací v	14	6 349	0
tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		0	0
b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku		0	0
c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku		0	0
d) ostatní		6 349	0
7 Ostatní provozní výnosy	15	1 863	28 256
8 Ostatní provozní náklady		0	0
9 Správní náklady v	16	-1 759	-825
tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
z toho: aa) mzdy a platy		0	0
ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0
b) ostatní správní náklady		-1 759	-825
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám v	17	-702	-530
tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-702	-530
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		2 816	21 311
20 Mimořádné výnosy		0	0
21 Mimořádné náklady		0	0
22 Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23 Daň z příjmů	18	-196	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		2 620	21 311

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2016

(tis. Kč)

v tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	0	0	-450	0	49 992	-10 173	-8 370	30 999
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-3 271	0	-3 271
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	21 311	21 311
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkup podílových listů	0	0	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	-450	0	49 992	-13 444	12 941	49 039
Zůstatek k 1.1.2016	0	0	-450	0	49 992	-13 444	12 941	49 039
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	50 138	0	50 138
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	2 620	2 620
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkup podílových listů	0	0	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	-450	0	49 992	36 694	15 561	101 797

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Otevřený podílový fond AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. (dál také „Fond“) byl založen jako otevřený podílový fond společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Investiční společnost“). Investiční společnost shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu za účelem jejich použití pro kolektivní investování. Tento Fond je určen pouze zkušeným investorům – kvalifikovaným investorům, kteří mají dobrou znalost a zkušenost s různými nástroji finančního (kapitálového) trhu a kteří se chtějí podílet na výnosech aktiv dle statutu Fondu.

Investiční společnost obhospodařovala majetek Fondu.

Rozhodnutí o povolení vydávání podílových listů bylo vydáno dne 7. 8. 2007 Českou národní bankou podle ustanovení § 66 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 8. 8. 2007. Vydávání podílových listů bylo zahájeno v srpnu 2008.

Investiční společnost investuje v souladu s investiční politikou zejména do těchto produktů:

- vklady u bank
- nemovitý majetek
- přímé podíly v akciových společnostech, jejichž akcie nejsou obchodovány na veřejných trzích a hlavním majetkem jsou nemovitosti
- přímé podíly ve společnostech s ručením omezeným, jejichž hlavním majetkem jsou nemovitosti

Fond může obsahovat aktiva denominovaná v cizích měnách. Cizoměnové expozice Fondu mohou být podle situace a potřeby zajištěny do měny Fondu (CZK).

Investiční politika Fondu spočívá zejména v aktivním přístupu k obhospodařování majetku Fondu a v řízení tržního rizika portfolia Fondu. Dále také v dostatečné minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku ve Fondu a výběrem investičních nástrojů s příslušným kreditem. Investiční cíle a způsob investování, zásady hospodaření s majetkem a další principy činnosti Fondu se řídí statutem Fondu.

Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 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.

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle 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. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu 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

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

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 na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

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 § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku**.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce 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, doloženého 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.

Majetek jako investiční příležitost 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 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů 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 k datu ocenění

směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

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

D. Ostatní aktiva

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

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

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

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

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

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

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenci, se sníží o 80 %,
- d) 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 zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. 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 vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

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

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

I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatel patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2016 nezměnily.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	3 245	2 561
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	3 245	2 561

5. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Stavby	5 442	5 452
Oprávky ke stavbám	0	0
Pozemky	150 594	105 955
Samostatné movité věci	0	0
Oprávky k samostatným movitým věcem	0	0
Nedokončené investice	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Celkem	156 036	111 407

tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatn movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cen							
k 1.1.2015	0	5 573	0	109 111	0	0	114 684
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	-121	0	-3 156	0	0	-3 277
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
k 31.12.2015	0	5 452	0	105 955	0	0	111 407
k 1.1.2016	0	5 452	0	105 955	0	0	111 407
Přírůstky	0	0	0		0	0	
Ostatní změny	0	-10	0	52 582	0	0	52 572
Úbytky	0	0	0	-7 943	0	0	-7 943
k 31.12.2016	0	5 442	0	150 594	0	0	156 036
Oprávky a opravné položky							
k 1.1.2015	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0
k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková cena							
k 31.12.2015	0	5 452		105 955	0	0	111 407
k 31.12.2016	0	5 442	0	150 594	0	0	156 036

Majetek fondu je ke dni ocenění tvořen dlouhodobým majetkem v reálné hodnotě ve výši 156 036 tis. Kč. Pozemky jsou v Muglinově a Harty/Petřvald, v celkové hodnotě 150 594 tis. Kč s pořizovací cenou 111 790 tis. Kč. Dále hmotný majetek tvoří budovy v Muglinově v pořizovací ceně 5 100 tis. Kč a současnou hodnotou 5 442 tis. Majetek je přeceněn na základě znaleckých posudků k 31.12.2016 znalcem Ing. Danou Siblíkovou.

U Krajského soudu v Ostravě probíhalo řízení vedené pod sp. zn. 34 ICm 2707/2014, ve kterém se žalobce Insolvenční agentura v.o.s. IČ: 29115540, se sídlem Karlovy Vary, Západní 1448/16, insolvenční správce dlužníka VOKD, a.s. IČ: 47675853, se sídlem Nákladní 3179/1, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, domáhal odpůřící žalobou určení neúčinnosti kupní smlouvy ze dne 6. 12. 2013, kterou žalovaný OPF AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., obhospodařovaný společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ: 186 00, koupil od společnosti VOKD, a.s. nemovitosti - stavby v katastrálním území Muglinov, obec Ostrava. Mezi žalobcem a žalovaným byla dne 31.1.2017 uzavřena dohoda o narovnání, která předmětný soudní spor ukončila. Podle této dohody se Fond zavázal uhradit žalobci částku 2 200 tis. Kč.

6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pohledávky z prodeje pozemků	14 293	0
Poskytnuté zálohy	345	0
Ostatní pohledávky	251	373
Pohledávky za skupinou	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	5	0
Ostatní	0	0
Celkem	14 894	373

Ostatní aktiva jsou tvořena především pohledávkou z prodeje pozemků ve výši 14 293 tis. Kč, který se uskutečnil koncem prosince 2016. Zálohy byly poskytnuty zejména obhospodařovateli za obhospodařování fondu. Ostatní pohledávky jsou z pronájmů a souvisejících služeb.

Celková výše ostatních pohledávek je v roce 2016 ve výši 1 483 tis. Kč (903 tis. Kč v roce 2015). Opravná položka k těmto pohledávkám byla zaúčtována ve výši 1 232 tis. Kč (530 tis. Kč v roce 2015).

7. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Půjčky	0	0
Úvěry	65 851	62 921
Celkem	65 851	62 921

Fond přijal od Moravského pozemkového fondu finanční půjčku s úvěrovým rámcem do výše 45 000 tis. Kč. K 31. 12. 2016 i k 31.12.2015 byla jeho výše 36 700 tis. Kč. Výše úroku je 1 % p. a. a splatnost 31. 12. 2016. Dne 21.12.2016 byl podepsán dodatek o prodloužení splatnosti do 31.12.2019. Úroky k tomuto úvěru jsou k 31.12.2016 820 tis. Kč (453 tis. Kč k 31.12.2015).

Dále fond eviduje půjčku od společnosti Palace Capital, a. s. s úrokovou sazbou 10% p.a. Výše jistiny je k 31.12.2016 25 205 tis. Kč (25 000 tis. Kč k 31.12.2015) a úroky činí 2 521 tis. Kč (205 tis. Kč k 31.12.2015). Splatnost tohoto úvěru je 2.12.2019.

Půjčka od společnosti Geofin a.s. byla postoupena novému věřiteli. Jistina je ve výši 352 tis. Kč a úroky 253 tis. Kč. Výše úroku je 12% p.a.

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky	80	152
Přijaté zálohy	1 161	51
Ostatní závazky	2 000	2 000
Závazky za skupinou	0	0
Daně, DPPO, DPH	0	0
Odložený daňový závazek	2 452	18
Dohadné účty	816	160
Ostatní	6	0
Celkem	6 515	2 381

V rámci Přijatých záloh je evidována hlavně přijatá záloha ve výši 1 000 tis. Kč na prodej majetku na základě Smlouvy o rezervaci.

Ostatní závazky ve výši 2 000 tis. Kč jsou vůči společnosti NET development, s. r. o. z nákupu pohledávek za spol. VOKD, a.s. úplata je splatná dle smlouvy 31.12.2019.

Odložený daňový závazek z přecenění majetku k 31.12.2016. Oceňovací rozdíl z pozemků v Muglinově je 48 701 tis. Kč, oceňovací rozdíl pozemků v Hartech je -9 898 tis. Kč. Odložená daň ve výši 5% se tedy počítá pouze z oceňovacích rozdílů pozemků v Muglinově a činí 2 435 tis. Kč. Oceňovací rozdíl u budov je 5 442 a odložený daňový závazek je pak ve výši 17 tis. Kč. Celkem je tedy odložený daňový závazek ve výši 2 452 tis. Kč.

Dohadné účty jsou tvořeny především dohadem na obhospodařování ve výši 460 tis. Kč, na daň z příjmů právnických osob ve výši 176 tis. Kč a dohadem na audit ve výši 57 tis. Kč.

9. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2016	49 991 639	49 992	-450
Podílové listy vydané	0	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	49 991 639	49 992	-450

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2015	49 991 639	49 992	-450
Podílové listy vydané	0	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2015	49 991 639	49 992	-450

Ve sledovaném období nedošlo ke zpětnému odkupu ani novému vydání podílových listů.

K datu	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	101 797 332	49 038 771	30 999 197
Počet vydaných podílových listů (ks)	49 991 639	49 991 639	49 991 639
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	2,0363	0,9809	0,6201

10. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Podstoupené pohledávky	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1.1.2015	-10 173	0	0	0	0
Snížení	3 277	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Vliv odložené daně	6	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2015	-13 444	0	0	0	0
Zůstatek k 1.1.2016	-13 444	0	0	0	0
Snížení	-10	0	0	0	0
Zvýšení	52 582	0	0	0	0
Vliv odložené daně	-2 434	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	36 694	0	0	0	0

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31.12.2016 a pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu. V Oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň vyplývající z přecenění majetku.

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

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Zákonný rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 31.12.2015	0	-8 370	0	0
Zisk/Ztráta 2015	21 311	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2015:	0	0	0	0
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-21 311	21 311	0	0
Rozdíl nerozděleného zisku minulých let	0	0	0	0
zůstatek k 31.12.2016	0	12 941	0	0

12. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z půjčky	0	0
Ostatní (notářská úschova)	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-2 930	-5 590
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	-2 930	-5 590

Úroky z půjčky od Moravského pozemkového fondu jsou za rok 2016 367 tis. Kč

Úroky z půjčky od společnosti Palace Capital, a. s. činily za rok 2016 2 521 tis. Kč.

Úroky z půjčky od věřitele fyzické osoby činily za rok 2016 42 tis. Kč.

13. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		0
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-5	0
Celkem	-5	0

Bankovní poplatky a poplatky za úschovu CP.

14. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z prodeje majetku	14 293	0
Náklady na prodaný majetek	-7 943	0
ostatní	-1	0
Celkem	6 349	0

V roce 2016 byly prodány pozemky v Muglinově.

15. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní provozní výnosy		
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmu)	1 197	819
Ostatní provozní výnosy (služby spojené s nájmem - energie)	666	0
Ostatní provozní výnosy zaúčtovaných z titulu Dohody o narovnání půjčky		27 437
Ostatní provozní náklady		
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)		0
Ostatní náklady		0
Celkem	1 863	28 256

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na obhospodařování	-460	-250
Náklady na depozitáře	-174	-174
Náklady na audit	-58	-74
Právní poradenství	0	-101
Daň z nemovitosti	-118	
Ostatní správní náklady	-949	-226
Celkem	-1 759	-825

V ostatních správních nákladech jsou zahrnuty náklady na zprostředkování prodeje nemovitostí, správu majetku, dohad nákladů na znalecké posudky.

Fond neměl v roce 2016 žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

Poplatek za obhospodařování majetku ve Fondu placený investiční společností je vypočítáván maximálně do výše 0,75 % p.a. z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu.

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 1. 2. 2013. Fondu je účtován od tohoto data měsíční poplatek ve výši 12 tis Kč a příslušná sazba DPH.

17. OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM

V roce 2015 byly vytvořeny opravné položky k pohledávkám za spol. VOKD, a. s. ve výši 530 tis. Kč. V roce 2016 byly k pohledávkám za touto společností vytvořeny další opravné položky ve výši 702 tis. Kč. Společnost VOKD, a.s. je v insolvenčním řízení a opravné položky jsou tak tvořeny ve výši 100% jmenovité hodnoty pohledávek. Ostatní pohledávky jsou ve splatnosti.

18. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2016	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	2 816	21 311
Daň z příjmů dopočet rok 2015	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	-27 437
Daňově neodčitatelné náklady	702	3 697
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
Základ daně	3 518	-2 429
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	176	0
Náklady na DPPO minulých období	20	0
Celkem daň z příjmu	196	0

19. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond evidoval k 31. 12. 2015 zástavní právo jako smluvní zajištění úvěru UNIBON-spořitelni a úvěrové družstvo, kde bylo v roce 2015 dosaženo Dohody o narovnání a úhradu úvěru. Následně začátkem roku 2016 bylo zástavní právo zrušeno. Fond i nadále eviduje zástavní právo k nemovitostem v katastrálním území Harty jako smluvní zajištění úvěru od Moravského pozemkového fondu k zajištění přijatého úvěru v úhrnné výši 36 700 tis. Kč. Hodnota zastavených nemovitostí k 31.12.2016 činí 25 602 tis. Kč. K 31.12.2015 činila hodnota zastavených nemovitostí (v katastrálním území Muglinov a Harty) 93 894 tis. Kč

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující transakce s níže uvedenými spřízněnými osobami

K 31. 12. 2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Přijatá půjčka od Moravského pozemkového fondu	0	0	0	36 700
Úroky z přijaté půjčky od Moravského pozemkového fondu	0	820	0	820
zůstatek k 31.12.2016	0	820	0	37 520

21. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ 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. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku 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 je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

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

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 31.3. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):  Zuzana Kohoutková	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):  Vendula Nováčková
------------------------------	--	--	---