KRESTON A&CE

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015
Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s.

KRESTON A&CE

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015
Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND,
AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, IČ 274 37 558

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Otevřeném podílovém fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v článku 1. přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Administrátor a obhospodařovatel Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2015, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené v přiložené výroční zprávě, nikoliv však účetní závěrka nebo naše zpráva auditora. Za ostatní informace odpovídá administrátor fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Brně dne 19. 4. 2016

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007 1

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
Ptašínského 4, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Ing. Leoš Kozohorský
auditor, oprávnění č. 1276

Přílohy: Výroční zpráva za rok 2015 včetně účetní závěrky

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Výroční zpráva 2015

Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND,

AMISTA investiční společnost, a. s.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

OBSAH

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku 1

Profil Fondu 3

Účetní závěrka 7

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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

ČINNOST FONDU V ROCE 2015

Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také „Fond") má ve svém portfoliu několik lokalit sestávajících se z lokalit přímo v Brně nebo na jeho okraji.

Fond se snažil o přípravu investičních záměrů u jednotlivých pozemků. Záměr má za cíl vypracovat projekt, který bude ekonomicky efektivní a bude realizován v rámci samostatného projektu Fondu, nebo celý záměr případně odkoupí jiný investor.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 („dále jen účetní období") včetně Přílohy účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2015 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -7 268 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady na úroky ve výši 6 231 tis. Kč.

V přípravě projektů a získávání všech povolení k výstavbě je často umožněno, aby se k projektům vyjadřovali různá sdružení a aktivisté, kteří svým jednáním dokáží některé projekty časově oddálit. Tento fakt se negativně projevuje u většiny projektů a promítá se do celé ekonomiky. Nicméně tento negativní dopad bývá vykompenzován následně při realizaci nebo prodeji připraveného projektu.

V lokalitách, které Fond obhospodařuje, je podle dosavadních zkušeností nedostatek kvalitních pozemků, a tudíž je následně poptávka po koncových produktech, např. bytech, poměrně vysoká.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2015 aktiva v celkové výši 140 588 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 97 662 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 37 153 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 4 745 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 140 588 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 79 401 tis. Kč (kapitálové fondy ve výši 58 821 tis. Kč, emisní ážio ve výši -33 821 tis. Kč) a dále přijatým nebankovním úvěrem ve výši 56 000 tis. Kč.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

VÝHLED PRO ROK 2016

V roce 2016 je cílem Fondu dokončit prodej jedné z lokalit určené pro výstavbu podnikatelských jednotek v blízkosti dálnice D1. V případě další lokality získat územní rozhodnutí na výstavbu 56 bytových jednotek.

V Praze dne 19. dubna 2016

.....

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

Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2015.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název: Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ 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 30. 10. 2007 Českou národní bankou. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 31. 10. 2007. Fond byl založen jako otevřený podílový fond společnosti AMISTA investiční společnost, a. s. (dále také „AMISTA"). 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: 8080109763
DIČ: CZ683090330

Podílové listy:

Počet: 58 821 257 ks
Podoba: Listinná

Čistý obchodní majetek: 79 401 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 jen „AMISTA") 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.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
Oprávnění KÁČR č. 007

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 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

Radim Vitner
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnosti, 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.

3. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	**Česká spořitelna, a.s.**
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO:	45 24 47 82

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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 2015. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Oprávnění KAČR č. 007

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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 97 662 tis. Kč (pořizovací cena: 75 980 tis. Kč), pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 37 153 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 4 745 tis. Kč.

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 ke svému předmětu 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.

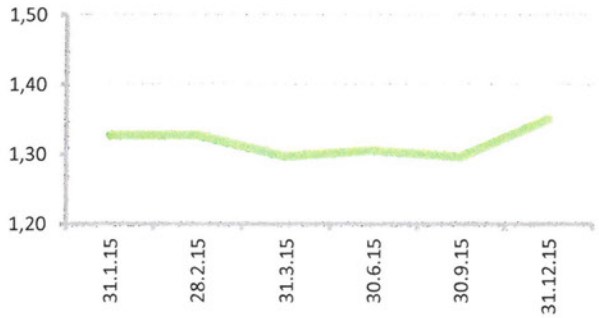
11. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Podílový fond není obchodní korporací a nemůže vytvářet organizační složku.

12. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU

K datu:	**31. 12. 2015**	**31. 12. 2014**
Fondový kapitál (Kč):	79 401 294	78 074 075
Počet vydaných podílových listů (ks):	58 821 257	58 821 257
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč):	1,3499	1,3273

Fondový kapitál na podílový list v Kč



Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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. 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.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

PŘÍLOHA Č. 1

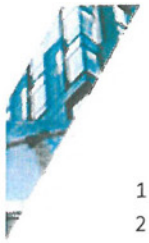
Účetní závěrka

Účetní jednotka:
Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a. s.
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČO: 27437558
Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18. 3. 2016

ROZVAHA
k 31. 12. 2015
(tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	2015	2014
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	10	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11	4 745	1 014
3a	splatné na požádání		4 745	1 014
3b	ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	37 153	52 670
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		37 153	52 670
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	7 856
7a	v bankách		0	
7b	v ostatních subjektech		0	7 856
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	0	0
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	97 662	91 822
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
10b	ostatní		97 662	91 822
11	Ostatní aktiva	19	1 028	776
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	0	0
	AKTIVA CELKEM		**140 588**	**154 138**

Označ.	PASIVA	Poznámka	2015	2014
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	0	0
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	59 995	74 686
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		59 995	74 686
2ba	v tom: úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	1 192	1 378
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0	0
6	Rezervy	26	0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		0	0
6c	ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál		0	0
8a	v tom: splacený základní kapitál		0	0
9	Emisní ážio	28	-33 821	-33 821
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		0	0
10a	povinné rezervní fondy		0	0
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	27	58 821	58 821
13	Oceňovací rozdíly	29	20 597	11 905
13a	z majetku a závazku		20 597	15 050
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0
13c	z přepočtu účastí		0	-3 145
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	41 169	42 081
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	-7 365	-912
16	Vlastní kapitál		79 401	78 074
	PASIVA CELKEM		**140 588**	**154 138**



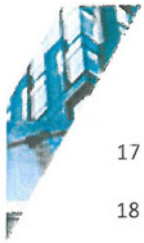
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	Poznámka	2015	2014
	Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	0
2	Poskytnuté zástavy	31	0	0
3	Pohledávky ze spotových operací		0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací		0	0
5	Pohledávky z opcí		0	0
6	Odepsané pohledávky		0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	32	140 588	154 138
	Podrozvahová pasiva			
9	Přijaté přísliby a záruky		0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění		0	0
11	Závazky ze spotových operací		0	0
12	Závazky z pevných termínových operací		0	0
13	Závazky z opcí		0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		0	0

Účetní jednotka:
Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ
POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a. s.
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČO: 27437558
Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18. 3. 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2015 – 31. 12. 2015
(tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	2015	2014
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	621	3 156
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-6 231	-2 789
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-15	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	4308
7	Ostatní provozní výnosy	7	10 177	6
8	Ostatní provozní náklady	7	-10 138	-3 711
9	Správní náklady	8	-1 682	-1 788
9a	náklady na zaměstnance		0	0
9aa	mzdy a platy		0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0
9b	ostatní správní náklady		-1 682	-1 788
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek		0	0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	0	0

KREESTON AUDIT
Oprávnění KAČR č. 007



17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-7 268	-818
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		-97	-94
			0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-7 365	-912
****	**Výsledek hospodaření před zdaněním**		**-7 268**	**-818**

Účetní jednotka:
Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a. s.
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČO: 27437558
Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18. 3. 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. 12. 2015
(tis. Kč)

Tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014	0	0	648	0	115 352	29 467	42 081	187 548
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-17 562	0	-17 562
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-912	-912
Odkup podílových listů	0	0	-34 469	0	-56 531	0	0	-91 000
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
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek 31. 12. 2014	**0**	**0**	**-33 821**	**0**	**58 821**	**11 905**	**41 169**	**78 074**
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	0	-33 821	0	58 821	11 905	41 169	78 074
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	8 692	0	8 692
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-7 365	-7 365
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
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek 31. 12. 2015	**0**	**0**	**-33 821**	**0**	**58 821**	**20 597**	**33 804**	**79 401**

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2015

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a. s. (dále také „Fond" nebo „Společnost") 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.

Rozhodnutí o povolení k vydávání podílových listů bylo vydáno Českou národní bankou dne 30. 10. 2007 a nabylo právní moci dne 31. 10. 2007.

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno 8. 11. 2007.

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 nenominovaná 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.

Česká spořitelna, a.s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění je platné od 1. 2. 2013 („depozitář").

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.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

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. 2015 do 31. 12. 2015.

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.

KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující 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 užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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 nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

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

KRESTON
Oprávnění KAČR č. 007

(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.

Precision A&CE Audit, s.r.o.
Oprávnění KÁČR č. 007

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 vyhlašovaným 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 ovládáním 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 jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÚČR č. 007

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 2015 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	2015	2014
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
ze zápůjčky	621	3 156
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-6 231	-2 789
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	**-5 610**	**367**

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	2015	2014
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		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-15	0
Celkem	**-15**	**0**

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	2015	2014
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	0	4 308
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	**0**	**4 308**

Kreston A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÚČR č. 037

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	2015	2014
Ostatní provozní výnosy	10 177	6
Ostatní provozní náklady	-10 138	-3 711
Celkem	**39**	**-3 705**

Ostatní provozní náklady a ostatní provozní výnosy v roce 2015 vznikly zejména z titulu postoupení pohledávek.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2015 tyto správní náklady:

Tis. Kč	2015	2014
Náklady na zaměstnance		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	0	**0**
Ostatní správní náklady		
z toho náklady na obhospodařování	581	1 185
náklady na odborného poradce	28	73
náklady na administraci	0	0
náklady na depozitáře	218	218
náklady na audit	57	57
náklady na opravy dlouhodobého majetku	0	0
ostatní náklady (správa nemovitostí)	798	255
Celkem	**1 682**	**1 788**

Fond neměl v roce 2015 žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a. s.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Tis. Kč	2015	2014
Pokladna	0	0
Celkem	**0**	**0**

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	2015	2014
Zůstatky na běžných účtech	4 745	1 014
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	**4 745**	**1 014**

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007 1.

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	2015	2014
Zápůjčky	37 153	52 670
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	**37 153**	**52 670**

Fond eviduje úvěr poskytnutý OPF Český pozemkový fond. Nesplacená jistina činí k 31. 12. 2015 36 700 tis. Kč (splatnost 31. 12. 2016), nesplacené úroky činí 453 tis. Kč.

13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

Tis. Kč	2015	2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Celkem	**0**	**0**

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované	0	0
reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Celkem	**0**	**0**

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou		
proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Celkem	**0**	**0**

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Celkem	**0**	**0**

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	2015	2014
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	0	0
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	0	0
Ostatní podíly	0	7 856
Celkem	**0**	**7 856**

V účetním období byly prodány obchodní podíly ve společnostech Byty Houbalova s. r. o. a Rezidence Houbalova s. r. o.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena							
K 1. 1. 2014	0	0	0	90 755	0	0	90 755
Přírůstky	0	0	0	2 195	0	0	2 195
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	-1 128	0	0	-1 128
K 31. 12. 2014	**0**	**0**	**0**	**91 822**	**0**	**0**	**91 822**
K 1. 1. 2015	0	0	0	91 822	0	0	91 822
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	5 840	0	0	5 840
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2015	**0**	**0**	**0**	**97 662**	**0**	**0**	**97 662**
Oprávky a opravné položky							
K 1. 1. 2014	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. 2014	**0**	**0**	0	0	0	0	**0**
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**
Zůstatková cena							
K 31. 12. 2014	0	0	0	91 822	0	0	91 822
K 31. 12. 2015	**0**	**0**	0	97 662	0	**0**	**97 662**

19. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	2015	2014
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Ostatní pohledávky	21	9
Daně	1 007	767
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	**1 028**	**776**

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2014
Náklady příštích období	0	0
Celkem	**0**	**0**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	2015	2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	**0**	**0**

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	2015	2014
Úvěry	59 994	74 686
Celkem	**59 994**	**74 686**

Fond eviduje přijatý úvěr od společností Palace Capital, a. s. (splatnost 7. 8. 2021). Nesplacená jistina úvěru k 31. 12. 2015 činí 56 000 tis. Kč, nesplacené úroky k 31. 12. 2015 činí 3 897 tis. Kč. Nezaplacené úroky z úvěru přijatého od společnosti Byty Horníkova činí k 31. 12. 2015 97 tis. Kč. Jistina úvěru byla splacená.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	2015	2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	**0**	**0**

24. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	2015	2014
Závazky	22	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	1 084	792
Dohadné účty	86	586
Ostatní	0	0
Celkem	**1 192**	**1 378**

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2014
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
Celkem	**0**	**0**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2015
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
Celkem	**0**	**0**	**0**	**0**

Fond neeviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období neevidoval odpis pohledávek.

27. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne 20. 5. 2008.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2015	58 821 257	58 821	-33 821
Podílové listy vydané	0	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015	**58 821 257**	**58 821**	**-33 821**

Hodnota fondového kapitálu připadající na 1 podílový list

K datu:	**31. 12. 2015**	**31. 12. 2014**	**31.12.2013**
Fondový kapitál (Kč):	79 401 294	78 074 075	187 547 445
Počet vydaných podílových listů (ks):	58 821 257	58 821 257	15 351 540
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč):	1,3499	1,3273	1,6259

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

Ztráta z běžného období ve výši -7 365 tis. Kč je tvořen zejména náklady na úroky a ostatními provozními náklady.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 1. 1. 2015 před rozdělením zisku	0	42 081	0	0
Zisk/Ztráta 2014	-912	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2014:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	912	-912	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015 před rozdělením VH za rok 2014	**0**	**41 169**	**0**	**0**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. 1. 2014	13 173	0	0	16 294	0
Snížení	0	0	0	19 439	0
Zvýšení	1 877	0	0	0	0
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2014	**15 050**	**0**	**0**	**-3 145**	**0**
Zůstatek k 1. 1. 2015	15 050	0	0	-3 145	0
Snížení	-1 530	0	0	0	0
Zvýšení	7 370	0	0	3 145	0
Vliv odložené daně	-292	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015	**20 598**	**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. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2015 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

Společnost vykazuje ztrátu, nemá splatnou daň z příjmu za rok 2015

Tis. Kč	2015	2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-7 268	-818
Daň z příjmů dopočet rok 2014	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	2 820
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
Základ daně	**0**	**0**
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**0**	**0**
Daň vypočtená při použití platné sazby	**0**	**0**
Úprava daně za předcházející období	**-97**	**-94**

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2015 odložený daňový závazek ve výši 1 084 tis. Kč.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	2015	2014
Poskytnuté zástavy	0	0
Celkem	**0**	**0**

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	2015	2014
Ostatní aktiva	140 588	154 138
Celkem	**140 588**	**154 138**

Fond vykazoval k 31. 12. 2015 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., k obhospodařování.

33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Palace Capital, a. s., úvěr	0	6 135	0	59 897
AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, úvěr	422	0	37 153	0
Léčebné Lázně Jáchymov a.s., úvěr	0	97	0	0
Palace Capital, a.s., postoupená pohledávka	10 138	10 138	0	0
Celkem	**10 560**	**16 370**	**37 153**	**59 897**

34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího 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.

Oprávnění KACR č. 097

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.

35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
18. 3. 2016			

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007
1.