

Zpráva nezávislého auditora

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ 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 MORAVSKÝ 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 MORAVSKÝ 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 způsobitelné 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost administrátora a obhospodařovatele fondu za účetní závěrku

Administrátor a obhospodařovatel Otevřeného podílového fondu AMISTA MORAVSKÝ 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 jednotlivé 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 20. 3. 2017

Výroční zpráva 2016

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

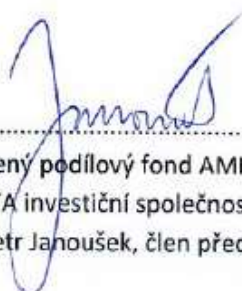
OBSAH

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 MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 20. března 2017



.....
Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ 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 má ve svém portfoliu nemovité věci nacházející se výlučně v lokalitě města Brna a v jeho příměstských částí a vyjma jedné nemovitosti nacházející se ve Zlínském kraji (k.ú. Mysločovice). Fond připravuje investiční záměry 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. Tento rok se podařilo fondu odprodat pozemek v lokalitě Troubsko o velikosti 19 856 m².

V některých lokalitách se pracuje s výhledem na budoucí nový územní plán, který bude schválen do konce roku 2020. V rámci činnosti se fond snaží zajistit, aby v novém územním plánu byly pozemky v portfoliu co nejvíce bonitní a umožňovali maximální využití pro výstavbu bydlení nebo průmysl a výrobu.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, je nedílnou součástí této Výroční zprávy, byla sestavena 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 4 654 tis. Kč před zdaněním.

Na celkové hospodaření v každém roce činnosti fondu se projevují vnější námi neovlivnitelné okolnosti, které mohou projekty časově posunout i o několik roků.

Tento fakt se negativně projevuje u většiny projektů a promítne se do celé ekonomiky. Z tohoto důvodu se stále zdokonalujeme v metodice podávání žádostí a jednání s dotčenými úřady.

V důsledku velkého nedostatku pozemků v centrálních městských aglomeracích je výhled při prodeji nebo realizovaném projektu z našeho portfolia investičně zajímavý.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 169 434 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 128 505 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 37 520 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 2 846 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 169 434 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 102 115 tis. Kč (kapitálové fondy ve výši 38 951 tis. Kč, emisní ážio ve výši -39 951 tis. Kč) a dále přijatým nebankovním úvěrem, tvořeným jistinou ve výši 56 897 tis. Kč a úroky 5 993 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

V roce 2016 fond docílil vydání územního rozhodnutí pro 56 bytových jednotek a 7 nebytových prostor v k.ú. Černovice. V průběhu měsíce dubna 2017 se očekává vydání stavebního povolení a následně i zahájení stavebních prací. Dokončení bytového domu je plánováno v druhé polovině roku 2018. Dále fond plánuje podat žádosti o vydání územního rozhodnutí pro další lokality a také kooperovat s Magistrátem města Brna na přípravě nového územního plánu, tak aby jeho nová varianta zhodnocovala pozemky z portfolia fondu.

V Praze dne 20. března 2017



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. 2016 do 31. 12. 2016.

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: 38 951 176 ks
Podoba: Listinná

Čistý obchodní majetek: 102 115 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.

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

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.

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: 452 44 782

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 128 505 tis. Kč, jedná se o pozemky v Brně a Brně-venkov v celkové pořizovací ceně 60 173 tis. Kč. Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 37 520 tis. Kč. Úvěr byl poskytnut Otevřenému podílovému fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3 186 00 Praha, IČ 274 37 558. Jistina k 31.12.2016 je ve výši 36 700 tis. Kč a úroky 820 tis. Kč. Úroková sazba činí 1% ročně. Peněžní prostředky na běžných účtech jsou ve výši 2 846 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.

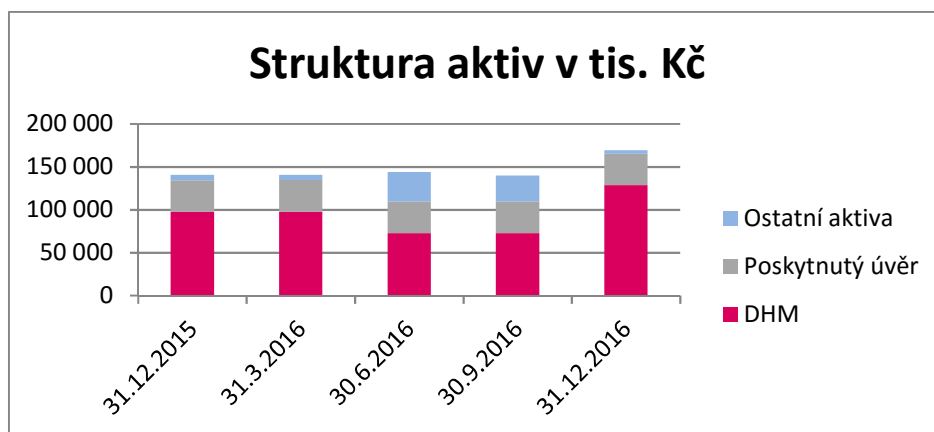
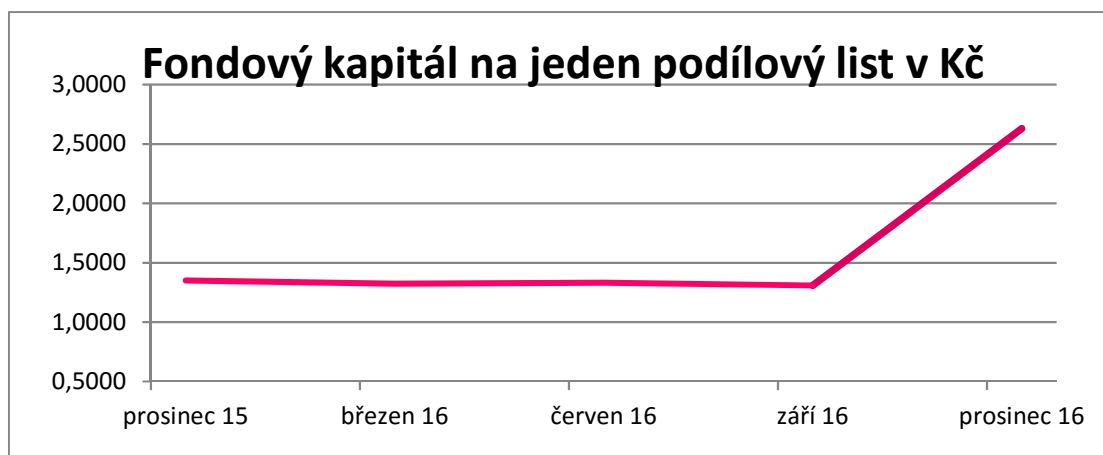
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

11. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU 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. 2016	31. 12. 2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč):	102 114 760	79 401 294	78 074 075
Počet vydaných podílových listů (ks):	38 951 176	58 821 257	58 821 257
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč):	2,6216	1,3499	1,3273



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 v říjnu 2016 odkoupil a skartoval 19 870 081ks podílových listů v hodnotě 26 000 tis. Kč.

16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy je Účetní závěrka a její příloha, které podávají informace o hospodaření podfondu.

Hodnoty uváděné v Účetní závěrce a její příloze 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 Zprávy nezávislého auditora.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2016, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

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: 274 37 558
 Předmět podnikání: činnost fondů
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 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	2 846	0	2 846	4 745
v tom: a) splatné na požádání			2 846	0	2 846	4 745
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	37 520	0	37 520	37 153
b) ostatní pohledávky			37 520	0	37 520	37 153
10	Dlouhodobý hmotný majetek	6	128 505	0	128 505	97 662
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost			0	0	0	0
b) ostatní			128 505	0	128 505	97 662
11	Ostatní aktiva	7	563	0	563	1 028
Aktiva celkem			169 434	0	169 434	140 588

tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	62 890	59 995
b) ostatní závazky			62 890	59 995
4	Ostatní pasiva	9	4 431	1 192
5	Výnosy a výdaje příštích období	10	-2	0
9	Emisní ážio	11	-39 951	-33 821
12	Kapitálové fondy		38 951	58 821
13	Oceňovací rozdíly	12	64 915	20 597
z toho: a) z majetku a závazků			64 915	20 597
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		33 804	41 169
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		4 396	-7 365
16	Vlastní kapitál		102 115	79 401
Pasiva celkem			169 434	140 588

Podrozvahové položky
k 31. 12. 2016
(tis. Kč)

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	169 434	140 588
Podrozvahová pasiva			

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

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	367	621
z toho:	a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-5 895	-6 231
z toho:	náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	-14	-15
7	Ostatní provozní výnosy	28 311	10 177
8	Ostatní provozní náklady	-15 885	-10 138
9	Správní náklady	-2 230	-1 682
v 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	-2 230	-1 682
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	4 654	-7 268
23	Daň z příjmů	-258	-97
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	4 396	-7 365

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	(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
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
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	(33 821)	0	58 821	20 597	33 804	79 401
Zůstatek k 1.1.2016	0	0	(33 821)	0	58 821	20 597	33 804	79 401
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	44 318	0	44 318
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	4 396	4 396
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	(6 130)	0	(19 870)	0	0	(26 000)
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	(39 951)	0	38 951	64 915	38 200	102 115

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

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.

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 určených k obchodování.

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

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

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

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

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

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

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

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu 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 pronajata dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držaná 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

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

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž

- pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 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 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.

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	2 846	4 745
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	2 846	4 745

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zápůjčky	37 520	37 153
Úvěry	0	0
Postoupené pohledávky	0	0
Celkem	37 520	37 153

Úvěr byl poskytnut Otevřenému podílovému fondu AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3 186 00 Praha, IČ 274 37 558. Jistina k 31.12.2016 je ve výši 36 700 tis. Kč a úroky 820 tis. Kč. Úroková sazba činí 1% ročně.

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Stavby	0	0
Oprávky ke stavbám	0	0
Pozemky	128 505	97 662
Samostatné movité věci	0	0
Oprávky k samostatným movitým věcem	0	0
Nedokončené investice	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Celkem	128 505	97 662

tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatn movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací ceny							
k 1.1.2015	0	0	0	91 822	0	0	0
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Změny z přecenění	0	0	0	5 840	0	0	0
Úbytky	0	0	0	97 662	0	0	97 662
k 31.12.2015	0	0	0	97 662	0	0	97 662
							0
k 1.1.2016	0	0	0	97 662	0	0	97 662
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Změny z přecenění	0	0	0	55 939	0	0	55 939
Úbytky	0	0	0	25 096	0	0	25 096
k 31.12.2016	0	0	0	128 505	0	0	128 505
							0
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
							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
							0
Zůstatková cena							
k 31.12.2015	0	0	0	97 662	0	0	97 662
k 31.12.2016	0	0	0	128 505	0	0	128 505

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 128 505 tis. Kč, jedná se o pozemky v Brně a Brně-venkov v celkové pořizovací ceně 60 173 tis. Kč.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pohledávky	21	21
Poskytnuté zálohy	439	0
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za skupinou	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	103	1 007
Celkem	563	1 028

8. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zápůjčky	62 890	59 995
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	62 890	59 995

Úvěr byl od společnosti Palace Capital, a. s., Lázeňské náměstí 436, Luhačovice 763 26. Jistina k 31.12.2016 je ve výši 56 897 tis. Kč a úroky 5 895 tis. Kč. Úroková sazba činí 10% p.a., dále pak fond eviduje nesplacené úroky ve výši 98 tis. Kč vůči společnosti Byty Horníkova, s. r. o.

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky	79	22
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky	0	0
Závazky za skupinou	0	0
Daně, DPPO, DPH	0	1 084
Odložený daňový závazek	3 417	0
Dohadné účty	935	86
Ostatní	0	0
Celkem	4 431	1 192

Odložený daňový závazek byl spočítán jako Oceňovací rozdíly z přecenění pozemků k 31. 12. 2016 v celkové výši 68 332tis. Kč vynásobený aktuální sazbou daně z příjmů 5%.

10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy příštích období	2	0
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	2	0

11. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISTNÍ ÁŽIO

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emistní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2016	58 821 257	58 821	33 821
Podílové listy vydané	0	0	0
Podílové listy odkoupené	-19 870 081	-19 870	6 130
Zůstatek k 31. prosinci 2016	38 951 176	38 951	39 951

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emistní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2015	58 821 257	58 821	-33 821
Podílové listy vydané	0	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2015	58 821 257	58 821	-33 821

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	102 114 760	79 401 294	78 074 075
Počet vydaných podílových listů (ks)	38 951 176	58 821 257	58 821 257
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	2,6216	1,3499	1,3273

12. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Podstoupené pohledávky	Čisté investice do účastí	Ostatní
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	20 597	0	0	0	0
Zůstatek k 1.1.2016	20 597	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	47 734	0	0	0	0
Vliv odložené daně	-3 417	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	64 915	0	0	0	0

DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2016	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	4 654	-7 268
Daň z příjmů dopočet rok 2015	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
Základ daně	4 654	0
Odečet daňové ztráty	-	-
Další položky	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	4 654	0
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	-233	-97
Náklady na DPPO minulých období	-25	0
Celkem daň z příjmu	-258	-97

13. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z půjček	367	621
Ostatní (notářská úschova)	0	0
		0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-5 895	-6 231
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	-5 528	-5 610

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

14. 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		
z operací s cennými papíry	-14	-15
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Celkem	-14	-15

15. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní provozní výnosy	28 311	10 177
Ostatní provozní náklady	-15 885	-10 138
Celkem	12 426	39

Ostatní provozní výnosy jsou z prodeje pozemku v Troubsku, ostatní provozní náklady jsou náklady na vyřazení tohoto prodaného pozemku.

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na obhospodařování	-631	-581
Náklady na depozitáře	-218	-218
Náklady na audit	-33	-57
Ostatní správní náklady	-1 348	-826
Celkem	-2 230	-1 682

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

17. 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 roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

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.

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 20. března 2017	Podpis statutárního orgánu	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
		 Zuzana Kohoutková	 Vendula Nováčková