

Výroční zpráva

2023

IMOS development otevřený podílový fond

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



## Obsah

Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	5
Profil Fondu.....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2023 .....	16
Zpráva auditora.....	51

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

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

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé Účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 22. 4. 2024

---

AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Ing. Petr Janoušek  
člen představenstva

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 1. Činnost Fondu v účetním období

Účetní období roku 2023 bylo pro Fond úspěšným obdobím, ve kterém byla dokončena výstavba dalších etap developerských projektů a bytové jednotky nebo nebytové prostory byly z velké části převedeny novým vlastníkům. Probíhající ekonomická krize má dopad do prodeje dokončených bytů, a proto Fond vyzkoušel možnost nabídnout volné jednotky k pronájmu. Díky tomuto kroku se podařilo část bytů a několik nebytových prostor obsadit nájemníky. Hlavním zájmem Fondu je však i nadále vybudované jednotky prodávat.

Významnou událostí bylo sloučení dceřiných společností Areál Dolní Lhota, s.r.o., Hvězdová 10 spol. s r.o. a ENERGOSVĚT, a.s. s Fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2023.

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

### 1.1 Hospodaření Fondu

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

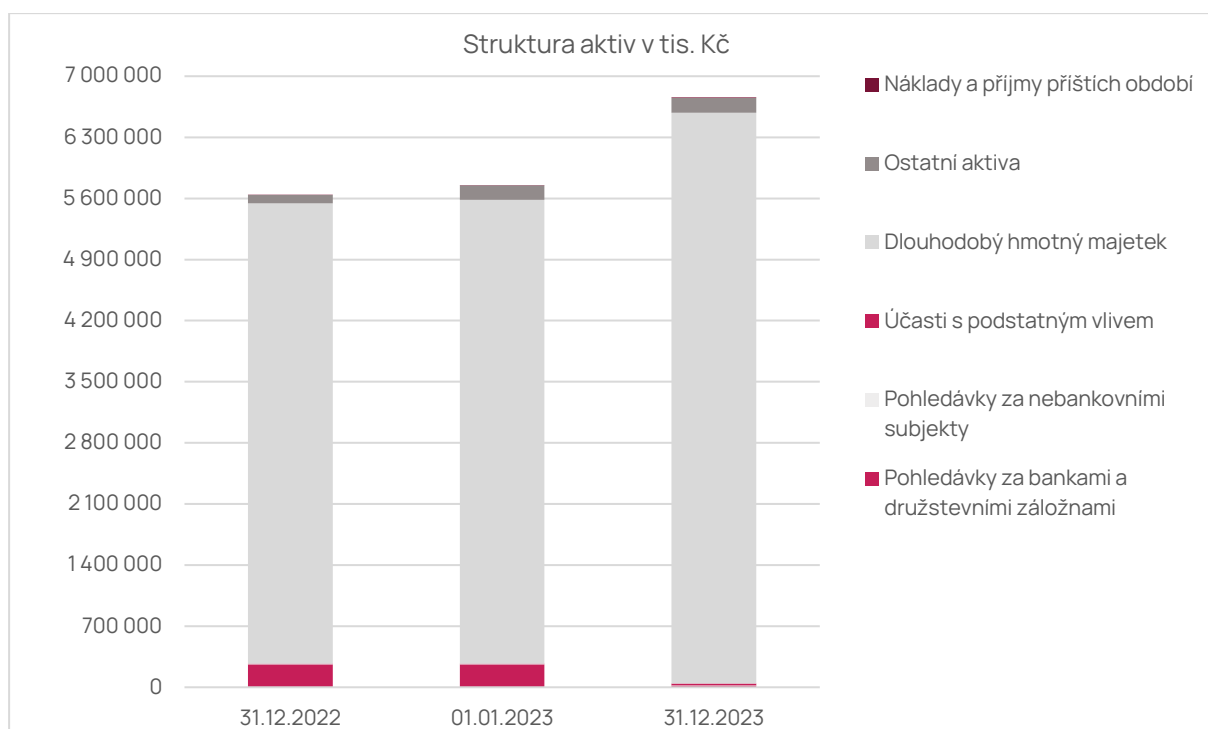
Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 830 355 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen výnosy z prodeje a z pronájmů neprovozního dlouhodobého majetku.

### 1.2 Stav majetku Fondu

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 6 758 012 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 6 538 807 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 21 071 tis. Kč a obchodními podíly ve společnosti s podstatným vlivem ve výši 17 478 tis. Kč.

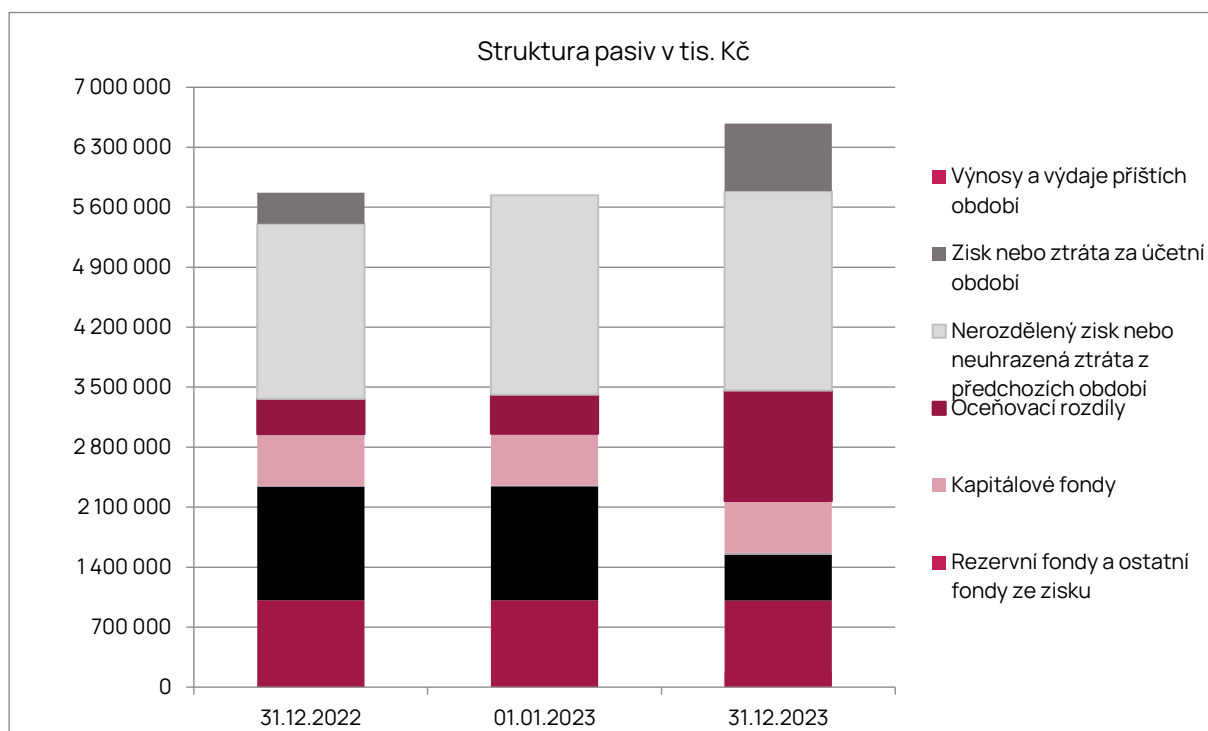
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 6 758 012 tis. Kč tvoří především vlastní kapitál Fondu ve výši 5 011 016 tis. Kč, (příčemž kapitálové fondy činí 604 769 tis. Kč), nerozdělený zisk minulých let ve výši 2 327 303 tis. Kč a dále přijaté úvěry od bank ve výši 1 009 009 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## 2. Výhled na následující období

V roce 2024 hodlá Fond nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií danou statutem Fondu. Dopady inflace, válečného konfliktu na Ukrajině a další geopolitické změny nutí vedení Fondu zabývat se jejich vlivem na činnost Fondu také v následujícím období.

V oblasti prodeje nemovitostí lze očekávat navýšení poptávky v porovnání s lety 2022 až 2023. Předpokládá se postupné snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů a zlepšení jejich dostupnosti; zvyšování životních nákladů a silící obavy z budoucího vývoje ekonomiky je ale faktorem ovlivňujícím kupní sílu obyvatel (a tedy i klientů developerských projektů).

Strategií Fondu není výrazně navýšovat nabídku bytů, ale doprodávat byty aktuálně nabízené, zahajovat menší etapy výstavby a developerskou výstavbu rozvolnit. Celkově tedy bude docházet spíše k postupnému snižování rozsahu nabídky prodávaných bytů, tudíž i výnosů z prodeje. Jednotky určené k prodeji budou zároveň nabízeny k pronájmu.

V oblasti pronájmů obchodních prostor Fond očekává, že ekonomické dopady válečných konfliktů a následně omezení spotřeby domácností v důsledku drahých energií a základních potřeb způsobí uzavření některých provozoven. To může vést k ukončování stávajících nájemních smluv v obchodních prostorech a nové nájemce bude obtížné najít. Vedení Fondu předpokládá, že trh bude reagovat na vysoký podíl volných obchodních prostor snížením ceny nájmu za m<sup>2</sup>/rok. Vzhledem k tomu, že obchodní prostory tvoří jen malou část prostor k pronájmu, nedojde k výraznějšímu propadu ekonomiky fondu.

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

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

# Profil Fondu

## 1. Základní údaje o Fondu

Název:

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

Identifikační údaje:

NID: 75160013

DIČ: CZ684019680

Sídlo:

Ulice: Pobřežní 620/3

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

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

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

Čistý obchodní majetek: 5 011 016 tis. Kč

## 2. Údaje o změnách skutečnosti zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Podílový fond nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. U obhospodařovatele Fondu AMISTA IS došlo v uvedeném účetním období k těmto změnám v OR:

- K 12. 1. 2023 proběhla změna ve způsobu jednání představenstva na následující: Za společnost jednají vždy dva členové představenstva společně. Jde-li však o právní jednání, které společnost činí v rámci výkonu činnosti obhospodařování ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech na účet jí obhospodařovaného investičního fondu, postačí, jedná-li za společnost jeden člen představenstva; pro vyloučení pochybností, jeden člen představenstva v souladu s právními předpisy jedná také, pokud společnost jedná jako statutární orgán jí obhospodařovaných investičních



fondů s právní osobností za tyto investiční fondy na účet těchto investičních fondů. V případech, kdy tyto stanovy vyžadují, aby členové představenstva jednali společně, může člen představenstva společnost zastoupit jako zmocněnec samostatně, bude-li zmocněn k určitému právnímu jednání v souladu s právními předpisy. Při podepisování za společnost připojí členové představenstva svůj podpis a označení své funkce k obchodní firmě společnosti.

- K 10. 11. 2023 bylo do ostatních skutečností zapsáno následující: V důsledku vnitrostátní fúze sloučením přešlo na podilový fond IMOS development otevřený podilový fond, se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600, IČO 75160013, za nějž vlastním jménem jedná a práva a povinnosti nástupnické společnosti vykonává společnost AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600, IČO 274 37 558, jakožto jeho obhospodařovatel, jmění zanikajících společností ENERGOSVĚT, a.s., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 28261887; Areál Dolní Lhota, s.r.o., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 07753896; a Hvězdová 10, spol. s r.o., se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno, IČO 17247560. Rozhodným dnem fúze je 1. 1. 2023.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**  
narozen: 1961  
vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**  
narozena: 1991  
Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

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

#### **4. Údaje o depozitáři Fondu**

Obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.** (od 14. 3. 2017)  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00  
IČO: 452 44 782

#### **5. Údaje o hlavním podpůrci**

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

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

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

#### **7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu pracovníkům nebo vedoucím osobám**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. 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.

## 8. 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.

## 9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě 6 538 807 tis. Kč (pořizovací cena: 5 245 193 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 17 478 tis. Kč (pořizovací cena je 2 000 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 21 071 tis. Kč.

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

Využití dlouhodobého hmotného majetku

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	149 384	1 858	151 242
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	247 326		247 326
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	119 673		119 673
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	121 034	3 019	124 053
pozemky Černovice	pro developerský projekt	134 461	7 411	141 872
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	127 679	458	128 137
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	3 287	74 887
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	256 951	3 213	260 164
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	133 261	58	133 319
areál Brno Leitnerova, Hybešova, Křídlovická	pro developerský projekt	152 766		152 766
stavba Kuřim Záhoří SO 101	developerský projekt	62 850		62 850
stavba Kuřim Záhoří SO 102	developerský projekt	99 454		99 454
stavba Kuřim Záhoří SO 104	developerský projekt	441 478		441 478
pozemky a výstavba Kuřim	pro developerský projekt	443 435	45 962	489 397
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	87 987		87 987
stavba PLF Křídlovická	developerský projekt	55 609	4 025	59 634
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	257 953	7 115	265 068
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	181 058	63 497	244 555
stavba Ponava - IV. etapa	developerský projekt	828 794		828 794
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	87 873	59 395	147 268
stavba Rezidence Svatka	developerský projekt	375 810		375 810
Rezidence Svatka-garážový objekt	pro developerský projekt a pronájem	72 313		72 313
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	106 826	340	107 166
objekt na ulici Videňská	pronájem nebytových prostor	157 627		157 627
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratři Mršrtíků	pro developerský projekt	300 967	298	301 265
Apartmány Dolní Morava	pro developerský projekt	34 363	685 775	720 138
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202	230	56 432
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	57 286	6 688	63 974
<b>Celkem</b>		<b>5 222 020</b>	<b>892 628</b>	<b>6 114 648</b>

Fond drží podíly v obchodní společnosti s podstatným vlivem:

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)					K 31. 12. 2023	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	17 478	
<b>Celkem</b>		<b>20</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>17 478</b>	

## 10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

## 11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztazích

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

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

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

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

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

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

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

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).

- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

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

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

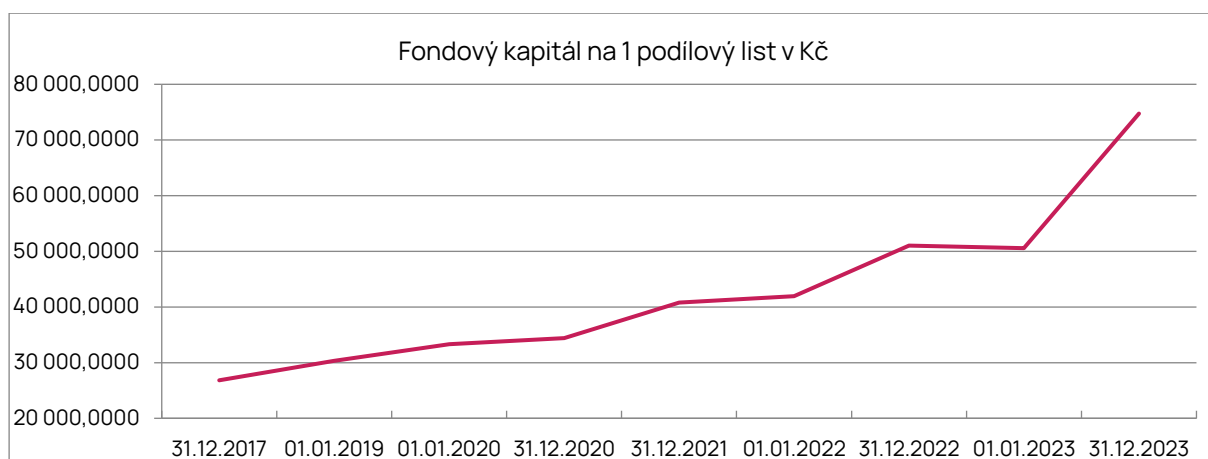
Fond má s Českou spořitelnou, a.s. uzavřenu Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v roce 2023 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 700 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 20 400 tis. Kč. K 31. 12. 2023 činí dluh z finančního kolaterálu 36 800 tis. Kč.

## 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

## 14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty podílového listu

K datu	31. 12. 2023	1. 1. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál Fondu (Kč)	5 011 015 957	3 389 778 483	3 422 353 291
Počet emitovaných podílových listů třídy A v oběhu ke konci účetního období (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet emitovaných podílových listů třídy B v oběhu ke konci účetního období (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet emitovaných podílových listů třídy C v oběhu ke konci účetního období (ks)*	0	-	-
Počet emitovaných podílových listů celkem (ks)	<b>67 046</b>	<b>67 046</b>	<b>67 046</b>
Počet vydaných podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks):	0	0	2 134
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	74 739,9689	50 558,9966	51 044,8541
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	74 739,9689	50 558,9966	51 044,8541
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy C (Kč)	-	-	-



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

\* Podílové listy třídy C nebyly zatím emitovány.

## 15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností ke dni 30. 11. 2023 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- Založení třídy C podílových listů
- Specifikaci nákladů a poplatků souvisejících s třídou C – odměna za správu, výkonnostní odměna
- Implementaci nové struktury statutu a grafické úpravy
- Ostatní administrativní změny

## 16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

- U obhospodařovatele Fondu došlo k datu 1. 1. 2024 ke změně sídla z Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00. V souvislosti s tím má také Fond od 1. 1. 2024 sídlo na adrese na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.
- S účinností ke dni 1. 1. 2024 byl změněn statut Fondu, ve kterém došlo ke změně sídla Fondu, uvedení přiděleného ISIN pro podílové listy třídy C a dalším administrativním změnám.

## 18. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o peněžních tocích a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející Účetní období, v případě Rozvahy a Podrozvahových položek jsou to údaje k 1. 1. 2023, ve Výkazu zisku a ztráty a ve Výkazu o peněžních tocích jde údaje o k 31. 12. 2022; Přehled o změnách vlastního kapitálu zahrnuje položky od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

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

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

Obhospodařovatel Fondu zvážil potencionální dopady války na Ukrajině a růstu napětí v dalších světových regionech na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

# Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Účetní jednotka: IMOS  
development otevřený  
podílový fond

Sídlo: Pobřežní 620/3,  
186 00 Praha 8

NID: 75160013

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 22. 4. 2024

## Rozvaha k 31. 12. 2023

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2023	1. 1. 2023
<b>AKTIVA</b>		Netto	Netto
<b>3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>4</b>	<b>21 071</b>	<b>263 120</b>
v tom: a) splatné na požádání		21 071	263 120
<b>4 Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>5</b>	<b>4 714</b>	<b>4 160</b>
b) ostatní pohledávky		4 714	4 160
<b>7 Účasti s podstatným vlivem</b>	<b>6</b>	<b>17 478</b>	<b>3 849</b>
<b>10 Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>7</b>	<b>6 538 807</b>	<b>5 312 856</b>
b) ostatní		6 538 807	5 312 856
<b>11 Ostatní aktiva</b>	<b>8</b>	<b>169 476</b>	<b>164 316</b>
<b>13 Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>9</b>	<b>6 466</b>	<b>4 097</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>6 758 012</b>	<b>5 752 398</b>



tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2023	1. 1. 2023	
<b>PASIVA</b>				
<b>1</b>	<b>Závazky vůči bankám a družstevním záložnám</b>	<b>10</b>	<b>1 009 009</b>	<b>1 014 649</b>
	b) ostatní závazky		1 009 009	1 014 649
<b>4</b>	<b>Ostatní pasiva</b>	<b>12</b>	<b>533 579</b>	<b>1 329 881</b>
<b>5</b>	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>13</b>	<b>181 193</b>	<b>11 627</b>
<b>6</b>	<b>Rezervy</b>		<b>23 215</b>	<b>6 461</b>
	b) na daně		23 215	6 461
<b>12</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>16</b>	<b>604 769</b>	<b>604 770</b>
<b>13</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>17</b>	<b>1 291 082</b>	<b>457 707</b>
	z toho: a) z majetku a závazků		1 243 120	401 708
	b) ze zajišťovacích derivátů		32 484	54 150
	c) z přepočtu účastí		15 478	1 849
<b>14</b>	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>15</b>	<b>2 327 302</b>	<b>2 327 303</b>
<b>15</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>15</b>	<b>787 863</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>16</b>	<b>5 011 016</b>	<b>3 389 780</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>6 758 012</b>	<b>5 752 398</b>

### Podrozvahové položky k 31. 12. 2023

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2023	1. 1. 2023	
<b>Podrozvahová aktiva</b>		<b>9 584 571</b>	<b>8 398 574</b>	
1	Poskytnuté přísliby a záruky	27	0	2 964
2	Poskytnuté zástavy	28	2 783 469	2 529 092
4	Pohledávky z pevných termínových operací	30	43 090	89 076
6	Odepsané pohledávky		0	25 044
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	6 758 012	5 752 398
<b>Podrozvahová pasiva</b>		<b>73 034</b>	<b>69 376</b>	
10	Přijaté přísliby a záruky	29	57 029	50 610
13	Závazky z pevných termínových operací	30	16 005	18 766

## Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

v tis. Kč		bod přílohy	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>1</b>	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>18</b>	<b>26 356</b>	<b>35 559</b>
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		26 356	35 559
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>18</b>	<b>-86 580</b>	<b>-81 364</b>
<b>3</b>	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>19</b>	<b>-1 907</b>	<b>-1 428</b>
<b>6</b>	<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>20</b>	<b>914 972</b>	<b>473 922</b>
	v tom:			
	a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		193 993	173 338
	d) ostatní		720 979	300 584
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>21</b>	<b>118 434</b>	<b>91 831</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>21</b>	<b>-5 773</b>	<b>-9 586</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>22</b>	<b>-133 587</b>	<b>-127 330</b>
	b) ostatní správní náklady		-133 587	-127 330
<b>11</b>	<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12</b>	<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>24</b>	<b>1 910</b>	<b>1 983</b>
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		1 910	1 983
<b>13</b>	<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám</b>	<b>25</b>	<b>-3 470</b>	<b>-1 149</b>
	v tom:			
	a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-2 032	-620
	c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-1 438	-529
<b>19</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>830 355</b>	<b>382 438</b>
<b>23</b>	<b>Daň z příjmů</b>	<b>26</b>	<b>-42 492</b>	<b>-19 007</b>
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>787 863</b>	<b>363 431</b>

## Výkaz o peněžních tocích za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	830 355	382 438
Úpravy o nepeněžní operace:		
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	122	-1 363
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-729 631	-302 947
Ztráta (zisk) z přecenění úvěrů	4 720	2 362
Úrokové výnosy	-26 356	-35 559
Úrokové náklady	86 580	81 364
<b>Součet o úpravy nepeněžních operací</b>	<b>165 790</b>	<b>101 694</b>
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-41 008	61 663
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	-2 368	762
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-862 656	500 893
Zvýšení (snížení) výnosů a výdajů příštích období	169 566	2 931
<b>Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací</b>	<b>-570 676</b>	<b>692 544</b>
Zaplacené daně ze zisku	-22 940	-15 988
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>-593 616</b>	<b>676 556</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	0	-89 322
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-1 094 973	-1 390 049
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	1 481 713	816 402
Přijaté úroky	26 356	35 559
Čisté peníze použité v investičních činnostech	413 096	-627 410
<b>Peněžní tok z financování</b>		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0	-30 031
Přijaté zápůjčky a úvěry	25 051	-75 965
Placené úroky	-86 580	-81 364
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>-61 529</b>	<b>-187 360</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-242 049</b>	<b>-138 214</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>262 866</b>	<b>401 080</b>
Vliv přeměna sloučením na stav peněžních prostředků	254	0

Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období (zahajovací rozvaha)	263 120	401 080
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	21 071	262 866
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>21 071</b>	<b>262 866</b>

### Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>691 800</b>	<b>2 042 986</b>	<b>168 153</b>	<b>0</b>	<b>2 902 939</b>
Změny účetních metod	0	-78 062	78 062	0	0
Odkoupení podílových listů	-87 031	0	0	0	-87 031
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	243 015	0	243 015
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	363 431	363 431
Převody HV do fondů	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>604 769</b>	<b>1 964 924</b>	<b>489 230</b>	<b>363 431</b>	<b>3 422 354</b>

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>604 769</b>	<b>1 964 924</b>	<b>489 230</b>	<b>363 431</b>	<b>3 422 354</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-31 523	0	-31 523
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
Převody HV do nerozděleného zisku	0	363 431	0	-363 431	0
Převod majetku do fondového kapitálu	0	-1 052	0	0	-1 052
Ostatní	1	0	0	0	1
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>604 770</b>	<b>2 327 303</b>	<b>457 707</b>	<b>0</b>	<b>3 389 780</b>

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>604 770</b>	<b>2 327 303</b>	<b>457 707</b>	<b>0</b>	<b>3 389 780</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Odkoupení podílových listů	0	0	0	0	0
Oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	833 375	0	833 375
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	787 863	787 863
Převody HV do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Ostatní	-1	-1	0	0	-2
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>604 769</b>	<b>2 327 302</b>	<b>1 291 082</b>	<b>787 863</b>	<b>5 011 016</b>

## Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IMOS development otevřený podílový fond, NID: 75160013, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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

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

## 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

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

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl v minulosti založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci. Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na jehož základě Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který nebyl oprávněn přesáhnout rozhodný limit, byl fondem kvalifikovaných investorů a nebyl oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond. Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo k 29. 12. 2015 (s datem zápisu v obchodním rejstříku ke dni 25. 1. 2016) k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

**DIČ Fondu:** CZ684019680

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Údaje v Rozvaze a podrozvahových položkách za minulé období jsou údaji zahajovací rozvahy k 1. 1. 2023.

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

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

## 2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

## A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot

jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

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

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

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

### C. Majetek jako Investiční příležitost

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

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

#### Počáteční ocenění

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

#### Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

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

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního



předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní 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 popsanych principů.

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

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

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

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

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační

- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

#### D. Ostatní aktiva

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

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

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

#### E. Pohledávky za bankami nebankovními subjekty

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

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

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

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- c) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- d) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- e) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

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

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

#### F. Vydané podílové listy Fondu

Podílové listy klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu

Vydané podílové listy byly k rozvahovému datu podrobeny analýze dle IAS 32. Vydané podílové listy splňují definici finančního závazků dle IAS 32.11, tedy jedná se o finanční nástroj s prodejní opcí, kdy

vlastník/držitel takového nástroje má právo jej vrátit zpět emitentovi. Tyto podílové listy splňují veškeré podmínky uvedené v IAS 32.16A-16B pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, viz statut Fondu:

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

#### G. Přepočtení 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 vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### H. Zdanění

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

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

#### I. Tvorba rezerv

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

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

#### J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládaním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské

podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;

- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno čtvrtou nebo pátou odrážku nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

#### K. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

V průběhu Účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

### 3. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

### 4. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Zůstatky na běžných účtech	21 071	263 120
<b>Celkem</b>	<b>21 071</b>	<b>263 120</b>

### 5. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
RUBELA, a. s.	5 215	4 915
Přecenění pohledávky	-501	-755
Jiné pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 714</b>	<b>4 160</b>

Pohledávka z titulu bezúročné zápůjčky byla přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem číslo 008041/2024 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

## 6. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				K 31. 12. 2023		K 1. 1. 2023	
Obchodní firma	IČO	Počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50 %	2 000	17 478	2 000	3 849
<b>Celkem</b>		<b>20</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>17 478</b>	<b>2 000</b>	<b>3 849</b>

K rozhodnému dni 1. 1. 2023 v souvislosti s přeměnou sloučením zanikly obchodní podíly s rozhodujícím vlivem společnosti Areál Dolní Lhota, s.r.o., Hvězdová 10, s.r.o. a ENERGOSVĚT, a.s.

Kromě výše uvedeného Fond nevlastnil k 31. 12. 2023 obchodní podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 005157/2024 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

## 7. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 005157/2024 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Stavby	3 757 889	1 718 754
Pozemky	1 858 537	1 796 145
Samostatné movité věci	20 613	20 487
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku areál Hvězdová 10	0	13 182
Nedokončené investice	865 304	1 741 641
Poskytnuté zálohy	36 464	22 647
<b>Celkem</b>	<b>6 538 807</b>	<b>5 312 856</b>

Změny dlouhodobého majetku jsou uvedeny v následující tabulce:

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
K 1. lednu 2023	1 718 754	20 487	1 796 145	13 182	1 741 641	22 647	5 312 856
Přirůstky	1 912 773	126	44 592	0	1 081 574	57 595	3 096 660
Úbytky	-709 005	0	-43 077	0	-1 957 911	-43 778	-2 753 771
Ostatní změny	835 367	0	60 877	-13 182	0	0	883 061
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>3 757 889</b>	<b>20 613</b>	<b>1 858 537</b>	<b>0</b>	<b>865 304</b>	<b>36 464</b>	<b>6 538 807</b>

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

Popis majetku	Využití	Reálná cena	Nedokončené investice	Celkem v tis. Kč
pozemky Troubsko	pro developerský projekt	149 384	1 858	151 242
Parkovací dům – office&parking	pronájem parkovacích míst a nebytových prostor	247 326		247 326
administrativní komplex Nová Osada	pronájem nebytových prostor	119 673		119 673
areál na ulici Hudcova (Medlánky)	pronájem nebytových prostor	121 034	3 019	124 053
pozemky Černovice	pro developerský projekt	134 461	7 411	141 872
areál Zelenina Slatina	pronájem nebytových prostor	127 679	458	128 137
ubytovna Havlenova	pronájem objektu pro ubytování	71 600	3 287	74 887
areál Brno J. Babáka	pro developerský projekt	256 951	3 213	260 164
areál SKANSKA Bohunická	pronájem nebytových prostor	133 261	58	133 319
areál Brno Leitnerova, Hybešova, Křídlovická	pro developerský projekt	152 766		152 766
stavba Kuřim Záhoří SO 101	developerský projekt	62 850		62 850
stavba Kuřim Záhoří SO 102	developerský projekt	99 454		99 454
stavba Kuřim Záhoří SO 104	developerský projekt	441 478		441 478
pozemky a výstavba Kuřim	pro developerský projekt	443 435	45 962	489 397
výrobní hala Kuřim	výrobní hala k pronájmu	87 987		87 987
stavba PLF Křídlovická	developerský projekt	55 609	4 025	59 634
objekt Palác Morava	pronájem nebytových prostor a bytů	257 953	7 115	265 068
pozemky a stavby Ponava	pro developerský projekt	181 058	63 497	244 555
stavba Ponava - IV. etapa	developerský projekt	828 794		828 794
pozemky a stavby Horní Heršpice	pro developerský projekt	87 873	59 395	147 268
stavba Rezidence Svratka	developerský projekt	375 810		375 810
Rezidence Svratka-garážový objekt	pro developerský projekt a pronájem	72 313		72 313
areál na ulici Valchařská	pronájem nebytových prostor	106 826	340	107 166
objekt na ulici Videňská	pronájem nebytových prostor	157 627		157 627
areál mezi ulicemi Gargulákova a Bratří Mršrtíků	pro developerský projekt	300 967	298	301 265
Apartmány Dolní Morava	pro developerský projekt	34 363	685 775	720 138
areál v Modřicích	pro developerský projekt	56 202	230	56 432
areál na ulici Hvězdová	pro developerský projekt	57 286	6 688	63 974
<b>Celkem</b>		<b>5 222 020</b>	<b>892 628</b>	<b>6 114 648</b>

## 8. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Pohledávky	25 597	25 674
Poskytnuté zálohy	15 373	6 755
Ostatní pohledávky	113 066	119 396
Daně, DPPO	0	0
Dohadné účty	15 440	12 491
<b>Celkem</b>	<b>169 476</b>	<b>164 316</b>

Fond eviduje pohledávky plynoucí z pronájmů nemovitostí Fondu, z prodejů jednotek v bytových domech vybudovaných v rámci developerských projektů a z titulu poskytnutých zápůjček. Pohledávky z titulu zápůjček byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 008041/2024 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Hodnota pohledávek po splatnosti více než jeden rok činí 371 tis. Kč, z toho pohledávky ve výši 88 tis. Kč jsou po splatnosti více než pět let (jde o pohledávky za dlužníkem v exekuci a za dlužníkem se sepsaným uznáním dluhu).

## 9. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Náklady příštích období	218	416
Příjmy příštích období	6 248	3 681
<b>Celkem</b>	<b>6 466</b>	<b>4 097</b>

## 10. Závazky vůči bankám

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Splatné na požádání (do 1 roku)	82 860	82 392
Splatné od 1 roku do 5 let	390 285	319 726
Splatné nad 5 let	535 864	612 531
<b>Celkem</b>	<b>1 009 009</b>	<b>1 014 649</b>

V roce 2023 došlo k uzavření úvěrové smlouvy na částku 70 000 tis. Kč. S ČSOB, a.s., úvěr byl načerpán v plné výši a je splatný k 13. 7. 2028.

V roce 2023 byla dodatkem k úvěru poskytnutému ČSOB, a.s. v roce 2019 provedena konverze zůstatku úvěru do měny EUR (kurzový rozdíl byl k datu 31. 12. 2023 propočítán a zaúčtován). Úvěry (kromě nově uzavřeného úvěru) jsou spláceny měsíčními splátkami, ve sledovaném účetním období činily splátky 78 155 tis. Kč.

v tis. Kč	31.12.2022	splácení	čerpání	31.12.2023	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
Oberbank AG	28 900	3 400	0	25 500	3 400	13 600	8 500	30.06.2031
ČSOB, a.s.	0	0	70 000	70 000	0	70 000	0	13.07.2028
ČS, a.s.	375 980	28 680	0	347 300	31 070	114 720	201 510	31.01.2036
Oberbank AG	408 333	35 000	0	373 333	35 000	140 000	198 333	31.08.2034
ČS, a.s.	132 268	8 546	0	123 722	9 391	35 969	78 362	31.12.2033
ČSOB, a.s. - Kč	69 168	69 168	0	0	0	0	0	31.10.2029
ČSOB, a.s. - EUR	0	2 529	71 683	69 154	3 999	15 996	49 159	31.10.2029
<b>CELKEM</b>	<b>1 014 649</b>	<b>147 323</b>	<b>141 683</b>	<b>1 009 009</b>	<b>82 860</b>	<b>390 285</b>	<b>535 864</b>	
Splácení a čerpání konverze úvěru		78 155	70 000					

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

nemovitost	zástava ve prospěch	k 31. 12. 2023
Parkovací dům Rozmarýn, Brno	Oberbank AG	247 326 000
administrativní komplex Nová Osada, Brno	ČS, a.s.	119 673 000
pozemek Kamenná, Brno	ČS, a.s.	68 636
nemovitosti na ulici Hudcova, Brno	Oberbank AG	121 034 000
pozemky Černovice, Brno	ČS, a.s.	134 460 733
areál Zelenina Slatina, Brno	ČS, a.s.	127 679 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	27 932 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
pozemky s infrastrukturou, Brno	ČS, a.s.	2 781 717
areál J. Babáka, Brno	Oberbank AG	256 951 000
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	133 261 000
areál Leitnerova, Brno	ČS, a.s.	152 766 000
mycí centrum Slatina, Brno	ČS, a.s.	5 700 000
část pozemků, Kuřim	ČS, a.s.+ČSOB	443 434 996
výrobní hala, Kuřim	ČSOB	87 987 000
Pozemky Leitnerova a Křídlovická, Brno	ČS, a.s.	8 127 000
Palác Morava na Malinovského nám., Brno	Oberbank AG	257 953 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	51 350 000
pozemky Ponava, Brno	ČSOB	181 058 152
pozemky Horní Heršpice, Brno	ČS, a.s.	87 872 990
výrobní areál na ulici Valchařská, Brno	ČS, a.s.	106 826 000
výrobní areál na ulici Vídeňská, Brno	ČS, a.s.	157 627 000
<b>Celkový součet</b>		<b>2 783 469 224</b>



## 11. Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Závazky	93 266	228 160
Přijaté zálohy	146 783	886 519
Ostatní závazky	162 076	142 713
Daně	1 804	23 661
Odložený daňový závazek	88 044	43 926
Dohadné účty	41 606	4 902
<b>Celkem</b>	<b>533 579</b>	<b>1 329 881</b>

Závazky Fondu jsou splatné do 5 let, závazky s delší splatností Fond neeviduje. Přijaté zálohy jsou zálohy plynoucí z rezervačních a budoucích smluv uzavřených s klienty v rámci probíhajících developerských projektů. Z ostatních pasiv byl v roce 2023 vyplacen závazek podílníkovi ve výši 30 000 tis. Kč z titulu odkupu podílových listů (více v bodě 16 této přílohy).

## 13. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Výdaje příštích období	9 358	7 780
Výnosy příštích období	171 835	3 847
<b>Celkem</b>	<b>181 193</b>	<b>11 627</b>

## 14. Základní kapitál

Podílový fond nemá základní kapitál.

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

Statutárním orgánu bude navrženo, aby v rámci schválení roční účetní závěrky došlo k převodu zisku za rok 2023 v hodnotě 787 863 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let. K 31. 12. 2023 byla ve výkazech provedena korekce účtu nerozděleného zisku z titulu zaokrouhlení.

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2023	0	2 327 303
Zisk/Ztráta 2023	787 863	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0
Ostatní	0	-1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>787 863</b>	<b>2 327 302</b>

## 16. Kapitálové fondy, emisní ážio

Fond v roce 2017 vydal podílové listy třídy A, za které byly vyměněny zakladatelské akcie SICAV, a podílové listy třídy B, za které byly vyměněny investiční akcie SICAV. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry na jméno bez jmenovité hodnoty. Třídě A podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475282. Třídě B podílových listů Fondu bylo přiděleno číslo ISIN CZ0008475290.

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

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

V roce 2021 byla vyplacena záloha na odkup podílových listů v hodnotě 57 000 tis. Kč. K datu 31. 12. 2021 byla propočtena hodnota podílového listu, která umožnila kvantifikovat množství odkupovaných podílových listů. Poté došlo ke snížení podílových listů třídy A o 2 134 kusů. Do konce roku 2022 nebyla vyplacena podílníkovi celá hodnota odkupovaných listů a Fond tak měl závazek vůči podílníkům ve výši 30 000 tis. Kč, který byl uveden v pasivech rozvahy v řádku 4 a v bodě 12 této přílohy. Závazek byl vyplacen v roce 2023 a Fond tak nemá vůči podílníkovi žádný dluh.

	Počet investičních PL	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 1. 2023	67 046	0
Podílové listy třídy A	60 128	0
Podílové listy třídy B	6 918	0
Podílové listy třídy C – vydané	0	0
Podílové listy odkoupené	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>67 046</b>	<b>0</b>

K datu	31. 12. 2023	1. 1. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál (Kč)	5 011 015 957	3 389 778 483	3 422 353 291
Počet podílových listů třídy A (ks)	60 128	60 128	60 128
Počet podílových listů třídy B (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet podílových listů třídy C (ks)	0	0	0
<b>Počet podílových listů</b>	<b>67 046</b>	<b>67 046</b>	<b>67 046</b>
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy A (Kč)	74 739,9689	50 558,9966	51 044,8541
Fondový kapitál na 1 podílový list třídy B (Kč)	74 739,9689	50 558,9966	51 044,8541

## 17. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účasti	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2022</b>	<b>130 762</b>	<b>37 391</b>	<b>0</b>	<b>168 153</b>
Snížení	0	0	-33 250	-33 250
Zvýšení	273 164	16 809	78 062	368 035
Vliv odložené daně	-13 658	-50	0	-13 708
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>390 268</b>	<b>54 150</b>	<b>44 812</b>	<b>489 230</b>

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účasti	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>390 268</b>	<b>54 150</b>	<b>44 812</b>	<b>489 230</b>
Vliv přeměny sloučením k rozhodnému dni 1.1.2023	11 440	0	-42 963	-31 523
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>401 708</b>	<b>54 150</b>	<b>1 849</b>	<b>457 707</b>
Snížení	0	-22 085	0	-22 085
Zvýšení	883 060	0	13 629	896 689
Vliv odložené daně	-41 648	419	0	-41 229
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1 243 120</b>	<b>32 484</b>	<b>15 478</b>	<b>1 291 082</b>

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2023, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 005157/2024 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2023, je vykázán jako oceňovací rozdíl.

Obhospodařovatel jednající na účet Fondu uzavřel v roce 2019 s Českou spořitelnou, a.s. Rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu. Na jejím základě byla s účinností k 30. 11. 2020 uzavřena transakce Úrokový swap jako zajištění proti riziku vyplývajícimu z pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou. V souvislosti se tímto zajištěním reálné hodnoty swapu přijal Fond v průběhu roku 2023 na svůj účet finanční kolaterál ve výši 6 700 tis. Kč a na účet České spořitelny vrátil částku 20 400 tis. Kč.

K rozvahovému dni je v podrozvahové evidenci hodnota fixní části úroku zachycena jako závazek plynoucí z tohoto zajištění ve výši 16 005 tis. Kč, hodnota pohyblivého úroku pak jako pohledávka v hodnotě 43 090 tis. Kč (hodnota pohledávky byla propočtena podle úrokové sazby 1M PRIBOR pro leden a únor roku 2024 ve výši 6,79 % a 6,40 % a dále podle predikce úrokové sazby 3M PRIBOR ze strany ČNB do konce roku 2024 ve výši 4,00 % a od roku 2025 ve výši 2,60 %). K rozvahovému dni byla Českou spořitelnou vypočtena čistá současná hodnota, která činí 32 257 tis. Kč, a která je v rozvaze zachycena v položce ostatních aktiv a v pasivech v položce oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů.

## 18. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
<b>Výnosy z úroků</b>		
ze vkladů	5 955	19 388
ze zápůjčky	4 667	2 687
ostatní	15 734	13 484
<b>Náklady na úroky</b>		
z úvěrů	-83 637	-78 507
ostatní	-2 943	-2 857
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-60 224</b>	<b>-45 805</b>

## 19. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0
ostatní - bankovní poplatky	-1 907	-1 428
<b>Celkem</b>	<b>-1 907</b>	<b>-1 428</b>

## 20. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	193 993	173 338
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	720 979	300 584
<b>Celkem</b>	<b>914 972</b>	<b>473 922</b>

## 21. Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Ostatní provozní výnosy	118 434	91 831
Ostatní provozní náklady	-5 773	-9 586
<b>Celkem</b>	<b>112 661</b>	<b>82 245</b>

## 22. Správní náklady

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

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Náklady na obhospodařování	1 200	1 069
Náklady na odborného poradce	120	120
Náklady na administraci	1 380	1 298
Náklady na depozitáře	480	560
Náklady na audit	465	309
Právní poradenství	673	99
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	9 383	9 027
Náklady na poskytování služeb	46 218	45 876
Náklady na spotřebu energie a vody	47 031	42 679
Náklady spojené se správou nemovitostí	14 412	16 165
Daně a poplatky (mimo daň z příjmů a DPH)	2 254	2 086
Ostatní správní náklady	9 971	8 042
<b>Celkem</b>	<b>133 587</b>	<b>127 330</b>

Fond neměl v roce 2023 žádné zaměstnance, činnost Fondu byla zajišťována externě.

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

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Tvorba opravné položky k zálohám na DHM	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Rozpuštění opravných položek k pohledávkám	1 910	1 983
<b>Celkem</b>	<b>1 910</b>	<b>1 983</b>

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

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-2 032	-620
Odpis pohledávek	-1 438	-529
<b>Celkem</b>	<b>-3 470</b>	<b>-1 149</b>

Fond eviduje k 31. 12. 2023 opravné položky k pohledávkám ve výši 2 071 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 rozvahy.

## 26. Daň z příjmů a odložený daňový závazek /pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	830 355	382 438
Výnosy nepodléhající zdanění	1 809	0
Daňově neodčitatelné náklady	5 444	2 526
Ostatní položky – daňové odpisy	-49 280	-48 827
Základ daně	784 710	336 137
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	784 710	336 137
<b>Vytvořená rezerva na daň z příjmu</b>	<b>39 500</b>	<b>16 800</b>

## B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku, úvěrů, zápůjček a finančních derivátů, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. K 31. 12. 2023 je odložený daňový závazek ve výši 88 044 tis. Kč vykázán v rozvaze jako součást položky Ostatní pasiva.

## 27. Poskytnuté přísliby a záruky

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Poskytnuté záruky	0	2 694
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 694</b>

## 28. Poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Poskytnuté zástavy	2 783 469	2 529 092
<b>Celkem</b>	<b>2 783 469</b>	<b>2 529 092</b>

## 29. Přijaté zástavy a zajištění

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Přijaté přísliby a záruky	57 029	50 610
<b>Celkem</b>	<b>57 029</b>	<b>50 610</b>

## 30. Pohledávky a závazky z termínovaných operací

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Pohledávky z termínovaných operací	43 090	89 076
Závazky z termínovaných operací	16 005	18 766
<b>Celkem</b>	<b>27 085</b>	<b>70 310</b>

## 31. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Ostatní aktiva	6 758 012	5 752 398
<b>Celkem</b>	<b>6 758 012</b>	<b>5 752 398</b>

## 32. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

K 31.12.2023 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	21 071	0	0	21 071
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 714	0	0	4 714
Ostatní finanční pohledávky	169 476	0	0	169 476
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>195 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>195 261</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 009 009	0	1 009 009
Ostatní finanční závazky	0	533 579	0	533 579
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 542 588</b>	<b>0</b>	<b>1 542 588</b>

## 33. Řízení a identifikace rizik

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

### Tržní riziko

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

### Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční



činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

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

#### Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	21 071	-	-	-	-	21 071
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	4 714	-	-	4 714
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	17 478	17 478
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	6 538 807	6 538 807
Ostatní aktiva	-	-	85 590	-	83 886	169 476
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	6 466	6 466
<b>Celkem aktiva</b>	<b>21 071</b>	<b>0</b>	<b>90 304</b>	<b>0</b>	<b>6 646 637</b>	<b>6 758 012</b>
Závazky vůči bankám	19 937	62 923	390 285	535 864	-	1 009 009
Ostatní pasiva	-	-	-	-	533 579	533 579
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	-	-	181 193	181 193
Rezervy	-	23 215	-	-	-	23 215
Vlastní kapitál	-	-	-	-	5 011 016	5 011 016
<b>Celkem pasiva</b>	<b>19 937</b>	<b>86 138</b>	<b>390 285</b>	<b>535 864</b>	<b>5 725 788</b>	<b>6 758 012</b>
<b>Gap</b>	<b>1 134</b>	<b>-86 138</b>	<b>-299 981</b>	<b>-535 864</b>	<b>920 849</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 134</b>	<b>-85 004</b>	<b>-384 985</b>	<b>-920 849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Úrokové riziko

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

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními

úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V průběhu roku 2023 docházelo v důsledku vyšších úrokových sazeb k poklesu inflace, přičemž v souvislosti s jejím poklesem byla v závěru roku snížena úroková sazba o 25 bazických bodů. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

#### Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu k 31. 12. 2023

k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	21 071	-	-	-	-	21 071
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	4 714	-	-	4 714
<b>Celkem aktiva</b>	<b>21 071</b>	<b>0</b>	<b>4 714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 785</b>
Závazky vůči bankám	19 937	62 923	390 285	535 864	-	1 009 009
<b>Celkem závazky</b>	<b>19 937</b>	<b>62 923</b>	<b>390 285</b>	<b>535 864</b>	<b>-</b>	<b>1 009 009</b>
<b>Čistá úroková pozice</b>	<b>1 134</b>	<b>-62 923</b>	<b>-385 571</b>	<b>-535 864</b>	<b>-</b>	<b>-983 224</b>
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 1 %	11,34	-629,23	-3 855,71	-5 358,64	-	-9 832,24

#### Měnové riziko

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

## Devizová pozice Fondu k 31. 12. 2023

tis. Kč	k 31. prosinci 2023	
	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	21 071	21 071
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 714	4 714
Účasti s podstatným vlivem	17 478	17 478
Dlouhodobý hmotný majetek	6 538 807	6 538 807
Ostatní aktiva	169 476	169 476
Náklady a příjmy příštích období	6 466	6 466
<b>Celkem</b>	<b>6 758 012</b>	<b>6 758 012</b>
Závazky vůči bankám	1 009 009	1 009 009
Ostatní pasiva	533 579	533 579
Výnosy a výdaje příštích období	181 193	181 193
Rezervy	23 215	23 215
Vlastní kapitál	5 011 016	5 011 016
<b>Celkem</b>	<b>6 758 012</b>	<b>6 758 012</b>
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	0

### Riziko protistrany, úvěrové riziko

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

## Maximální expozice podle sektorů

k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Fyzické osoby
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	21 071	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	4 714	-
Účasti s podstatným vlivem	-	17 478	-
Ostatní aktiva	-	169 476	-
Náklady a příjmy příštích období	-	6 466	-
<b>Pasiva</b>			
Závazky vůči bankám	1 009 009	-	-
Ostatní pasiva	-	533 579	-
Výnosy a výdaje příštích období	-	181 193	-
Rezervy	-	23 215	-
Vlastní kapitál	-	-	5 011 016

### Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Válečný konflikt přetrvával i v roce 2023, na trhu paliv a energií však docházelo ke stabilizaci cen. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna tímto konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může i nadále docházet k nárůstu provozních nákladů.

### Riziko udržitelnosti

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

## 34. Investiční strategie

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

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

## 35. Reálná hodnota

### Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> nemovitosti
- tržní nájemné
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové sazby
- rizikové přírážky

### Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
  - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;

- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

### Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovupravení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných změn v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

### Instrumenty, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

tis. Kč	31. 12. 2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami	-	21 071	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	4 714
Účasti s podstatným vlivem	-	-	17 478
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	6 538 807
Ostatní aktiva, Náklady a příjmy příštích období	-	90 352	85 590
<b>PASIVA</b>			
Závazky vůči bankám	-	-	1 009 009
Ostatní pasiva, Výnosy a výdaje příštích období	-	714 772	-

### Souhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

tis. Kč						31. 12. 2023
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s podstatným vlivem	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní aktiva	Závazky vůči bankám	CELKEM
Zůstatek k 1.1.2023	4 160	3 849	5 312 856	108 373	1 014 649	6 443 887
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	254	0	0	-4 974	0	-4 720
						0
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	0	13 629	883 062	0	0	896 691
Nákupy	0	0	3 096 660	0	0	3 096 660
Prodeje	0	0	-2 753 771	0	0	-2 753 771
Emise	0	0	0	0	0	0
Splacení, čerpání	300	0	0	-17 809	-5 640	-23 149
Převod do úrovně 3	0	0	0	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	4 714	17 478	6 538 807	85 590	1 009 009	7 655 598

#### Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

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

#### Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

- **Pohledávky za bankami**

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

- **Pohledávky za nebankovními subjekty**

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

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

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

- **Účasti s podstatným vlivem**

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

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

- **Účasti s rozhodujícím vlivem**

Tyto účasti v roce 2023 Fond nemá, v případě, že tyto účasti bude mít bude ocenění majetkových účastí s rozhodujícím vlivem provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých

složek majetku a závazků společnosti (zejména nemovitosti), ve které má účetní jednotka rozhodující vliv.

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

- **Dlouhodobý hmotný majetek**

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

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

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

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

- **Závazky vůči bankám**

Odhady reálné hodnoty závazků vůči bankám vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

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

- **Ostatní aktiva/pasiva**

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

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



## 36. Vztahy se spřízněnými osobami

k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
půjčka RUBELA, a.s.			4 174	
nájmy s IMOS facility, a.s.	45 871		3 379	
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.		46 218		4 470
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	8 178	10 597	2 384	331
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	4 655		1 168	
zápůjčka IMOS facility, a.s.			85 217	
ostatní obchodní vztahy s SNĚŽNÍK, a.s.				12
převod nemovitosti SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond	4 975			
právo stavby SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond				30 690
<b>Celkem</b>	<b>63 679</b>	<b>56 815</b>	<b>96 322</b>	<b>35 503</b>

## 37. Soudní nebo rozhodčí spory

Fond nebyl v roce 2023 účastníkem žádného soudního sporu nebo rozhodčího řízení, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

## 38. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

### Válečné konflikty

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

### Ostatní

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu ožívání, kdy hlavními faktory jsou

kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

### **39. Významné události po datu účetní závěrky**

K datu 1. 1. 2024 změnil obhospodařovatel Fondu a Fond své sídlo, a to z Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00. K tomuto datu byl rovněž vydán nový Statut Fondu.

Fond v únoru 2024 v rámci své akviziční činnosti nakoupil obchodní podíly společností Commercial Alfa s.r.o., IČ:11877111, KÁVOVINY Property, s.r.o., IČ: 17468175 a Rezidence U řeky a.s., IČ: 09880755.

Žádná další významná událost, která by ovlivnila hospodaření Fondu po datu účetní závěrky nenastala.

V Praze dne 22. 4. 2024

---

AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Ing. Petr Janoušek,  
člen představenstva

## Zpráva auditora



## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31.12.2023  
fondu IMOS development, otevřený podílový fond

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu IMOS development, otevřený podílový fond (dále také „Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2023 do 31.12.2023, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu IMOS development, otevřený podílový fond k 31.12.2023 nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpořevdnost administrátora a obhospodařovatele Fondu za účetní závěrku***

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

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

### ***Odpořevdnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo

v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol administrátorem a obhospodařovatelem.

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

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

V Brně dne 22.04.2024

**Kreston Audit FIN, s.r.o.**

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

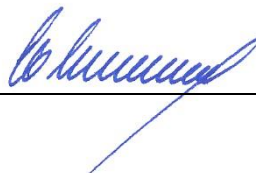
Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

**Ing. Libor Cabicar**

Ev. č. opr. KA ČR 1277



---

**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

