

Pololetní finanční zpráva

COMES invest,
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023



Prohlášení oprávněné osoby Fondu	2
Údaje o Fondu.....	3
Číselné údaje.....	14
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6 2023	15
Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu.....	37

Pro účely pololetní finanční zprávy 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
Den ocenění	Poslední den období, za které je mezitímní závěrka sestavována
Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138 se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc – Nová Ulice PSČ 779 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnice Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,


že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Olomouci dne 29. 9. 2023



COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s.

Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Vladimír Dokonal, CSC.
pověřený zmocněnec typu B



COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s.

Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Ondřej Horák.
pověřený zmocněnec typu A

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Krapkova 452/38, Olomouc – Nová Ulice, PSČ 779 00
IČO:	291 19 138
DIČ:	CZ29119138
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/povinne-informace/comesinvest
Telefonní číslo:	+ 420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 27. 7. 2011 vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vločka 10188
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	37 500 000,- Kč
Depozitář Fondu:	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také „AMISTA IS“)

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována 2 500,000 Kč (hodnota posledního ocenění k 31. 12. 2022)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2022 emitováno 15 000 ks k datu sestavení Pololetní zprávy 15 000 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována 110 202 Kč (hodnota posledního ocenění k 31. 12. 2022)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	k 30. 6. 2023 emitováno 4 534 ks (k 5. lednu 2023 byl počet investičních akcií snížen o 466 kusů odkupem)
ISIN:	CZ0008041985
Název emise:	COMES IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 25. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Informace o majetkových účastech

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

K 30. 6. 2023 Fond v souladu svou investiční politikou neinvestoval do žádných majetkových účastí.

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Výstupní strategie

Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let s ohledem na výnosnost podkladového aktiva.

Během tohoto posuzovaného období bude Fond nadále vyhledávat alternativní investiční příležitosti v souladu se svojí investiční strategií. A to zejména příležitosti investic do aktiv nemovité povahy, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V případě finanční výhodnosti dosažené na trhu či v případě poklesu finanční výkonnosti může být aktivum prodáno zájemcům za cenu převyšující hodnotu NAV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

4. Činnosti Fondu

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupní strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond se zabývá především pronájmem nemovitostí, a to převážně bytů, část portfolia pak tvoří i komerční a kancelářské prostory. Nemovitosti ve vlastnictví Fondu jsou na území České republiky.

Fond se v první polovině roku 2023 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem.

Sjednané nové nájemní smlouvy nejsou z hlediska významnosti podstatné. Fond během sledovaného období neuzavřel žádné další investice ani transakce.

Během sledovaného období Fond dále:

- Pokračoval v technickém zhodnocení vlastněných logistických hal
- Věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu.

A. Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 49 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

B. Druhy majetkových hodnot

- Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických sítí, oplocení, zahradní úpravy, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;

- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

- Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“)

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

- Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:
 - výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
 - poskytování zápůjček fyzickým a právnickým osobám;
 - správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
 - provozování realitní činnosti;
 - provádění stavební činnosti;
 - vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.
- Pořizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.
- Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.
- Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.
- Movité věci

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Fond může do své investiční části dále také nabývat movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

- Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

- Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

Fond může nabývat do svého majetku úvěrové pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Nabývané pohledávky mohou být nejen před splatností, ale i po splatnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

- Pohledávky z obchodního styku
- Fond může nabývat do svého majetku pohledávky z obchodního styku za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.
- Doplnková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

- Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů.

Fond v prvním pololetí prováděl činnosti v rámci pronájmu nemovitých aktiv ve čtyřech základních lokalitách a v průmyslovém areálu Lipenská 1170/45 a souboru bytových jednotek v Olomouci.

Vzhledem k tomu, že dlouhodobou strategií Fondu je udržování stávajícího portfolia nedošlo v tomto období k žádné nové rozsáhlejší investici.

V období mezi 30. 6. 2023 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Významná část aktiv Fondu (84,31 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond neinvestoval v minulém roce ani ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu, naopak se zcela zbavil podílu v NATE investments, a.s.

5. Hospodaření Fondu

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze splnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 8 920 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 5 089 tis. Kč nižší oproti srovnatelnému období.

Snížení bylo způsobeno pololetním přeceněním investičního majetku k 31. 12. 2022.

Nižší výnosy z investičního majetku spolu s udržením úrovně správních nákladů vedly k čistému provoznímu výsledku hospodaření ve výši 8 408 tis. Kč, což představuje pokles o 10 785 tis. Kč.

Finanční výsledek hospodaření se snížil o 15 578 tis. Kč, k čemuž přispěly především vyšší finanční náklady z derivátových operací a absence výsledku prodeje finanční investice – podílu ve společnosti NATE investments a.s.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Emitenta.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Zkrácená mezitímní účetní závěrka této pololetní zprávy.

Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu ze 100,00 % (23 910 tis. Kč) zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o růst těchto výnosů o 4 196 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) byly za sledované období 10 144 tis. Kč a meziročně klesly o 565 tis. Kč.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 417 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 37 033 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2023 vzrostla o 6 023 tis. Kč (tj. o 1,10 %). Tento růst byl ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty krátkodobých aktiv o 4 323 tis. Kč (tj. o 108,08 %) se současným snížením peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 2 114 tis. Kč (tj. o 11,11 %) a zvýšením pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 3 814 tis. Kč (tj. o 36,12 %).

Na konci pololetí tvoří 94,28 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku velmi drobně zvýšil (tj. o 0,42 %). Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 4 323 tis. Kč (tj. o 108,08 %) a ostatní aktiva pak o 1 700 tis. Kč (tj. o 5,75 %).

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2021 tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 460 169 tis. Kč (pořizovací cena: 227 796 tis. Kč). V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitost	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Byty:	Lazce	107 955 tis. Kč	3 264 tis. Kč
	Nová Ulice	259 555 tis. Kč	4 433 tis. Kč

	Povel	68 455 tis. Kč	2 163 tis. Kč
Areál a pozemky:	Hodolany	206 000 tis. Kč	211 473 tis. Kč

Další poznámky k majetku fondu

Samostatné movité věci byly ve výši 5 427 tis. Kč

Poslední významnou položkou v majetku Fondu jsou poskytnuté zápůjčky v celkové netto hodnotě 8 323 tis. Kč.

Třetí pak společnosti Zbirovia, a.s. ve výši 323 tis. Kč (úroková míra 12 % p. a.) a čtvrtá společnosti Ravantino, s.r.o. ve výši 8 000 tis. Kč (úroková míra 15 % p. a.).

K pohledávkám Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí z pachtů, pronájmů a za služby a energie. Dále pak pohledávky tvoří fond oprav u nemovitostí, kde je Fond členem společenství vlastníků jednotek.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 37 500 tis. Kč a z fondového kapitálu investiční části, na který připadá výše 507 605 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 19 705 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi investičních akcií, zpětnému odkupu a také Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 136 864 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, tvořené především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 5 800 tis. Kč z důvodu splacení úvěru od České spořitelny, a.s., tato operace se však odehrála účetně v krátkodobých závazcích, neboť je součástí snížení krátkodobé části dlouhodobého úvěru.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy a časovým rozlišením pasiv, se oproti minulému období snížily o 5 800 tis. Kč, zejména z důvodu splátky úvěru, jak je popsáno výše.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

V následujícím pololetí je záměrem Fondu pečlivě mapovat makroekonomický vývoj a nadále udržovat a případně investovat do nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení. Fond i pro další období uvažuje o rozšíření počtu investorů do investičních akcií a získání tak další alternativní možnosti financování. Fond se bude i nadále věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, přičemž se především zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia prostřednictvím pronájmu bytových a nebytových prostor, případně z prodeje těchto nemovitostních aktiv. Dalším záměrem Fondu je nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií Fondu dle statutu.

7. Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází 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. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem, které tvoří především retailová klientela se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu. Fond je dostatečně kapitálově připraven reagovat na případné změny v oblasti v cenách nájemního bydlení, které by byly vyvolány např. další uprchlickou vlnou.

Vzhledem k principiálnímu nastavení obchodního modelu fond přenáší 100 % nákladů na energie spojené s provozem nemovitostí na nájemce. Fondu tedy z titulu volatility a nepředvídatelnosti cen energií nehrozí propad tržeb ani nekontrolovatelný růst nákladů.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

- **Riziko tržní**

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

- **Riziko nedostatečné likvidity**

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

- **Riziko z vypořádání**

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

- **Riziko úvěrové**

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

- **Riziko stavebních vad**

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci z facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

- **Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

- **Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Vzhledem k tomu, že zakladatelští akcionáři vlastní po 50 % zakladatelských akcií a nejednají ve shodě, nemá Fond ve smyslu ust. § 75 ZOK žádnou ovládající osobu.

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO/ dat. nar.	Sídlo
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
JL SNYOL s.r.o.	05072051	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Levinhor s.r.o.	01873253	Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc

Kolopraka s.r.o.	06489222	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
MYSLIVNA plus s.r.o.	29265720	Nad Pisárkami 276/1, Pisárky, 623 00 Brno
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc
Legredo s.r.o.	04011881	Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00
PPB s.r.o.	04490584	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno
Šinogel s.r.o.	28308867	Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno
KONČINY SPV, s.r.o.	05374952	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno
PASTVISKO SPV, s.r.o.	05374928	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno
Dancore Czech s.r.o.	04619048	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno
Ravantino, s.r.o.	29362610	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno
GASPRA SPV, a.s.	26298422	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno
SAP REALITY s.r.o.	04490576	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno
První olomoucká investiční, a. s.	47673397	Dolní Hejčínská 1194/36, 779 00 Olomouc
Viniční hory a.s.	27825132	Na viničních horách 1455/37, Dejvice, 160 00
Zbirovia, a.s.	00169650	Sládkova 219, 338 08 Zbiroh
INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00 Olomouc
DOZI 2016 s.r.o.	05392799	Zimrova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc
COMES Lipenská s.r.o.	03947009	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Valogante a.s.	27825663	Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc
Agrospol Moravskoslezská a.s.	09108467	Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc
Zemspol Olomoucká a.s.	09108645	Družstevní 624/26, Neředín, 779 00
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
JL SNYOL s.r.o.	05072051	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Levinhor s.r.o.	01873253	Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
Kolopraka s.r.o.	06489222	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
MYSLIVNA plus s.r.o.	29265720	Nad Pisárkami 276/1, Pisárky, 623 00 Brno
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc
Ing. Josef Lébr	5. 12. 1961	Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc
Ing. Vladimír Dokonal, CSc.	1. 8. 1958	Zimrova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

Tis. Kč	30. 6. 2023		1. 1. – 30. 6. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s.r.o.	120	-	4	-
1. MAS, a.s.	250	-	8	-
Ravantino, s.r.o.	8 000	-	48	-
Zbirovia, a.s.	323	-	65	-
Celkem	8 693	-	125	152

Ve srovnatelném období Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

30. 6. 2022			1. 1. – 30. 6. 2022	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	tis. Kč	Pohledávky
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	120	-	4	-
1.MAS, a.s.	250	-	8	-
Ravantino, s.r.o.	8 000		48	
Zbiovia, a.s.	323	-	65	-
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	tis. Kč	Pohledávky

9. Ostatní skutečnosti

Ve sledovaném období nedošlo k žádným dalším skutečnostem, které by měly významný vliv na hospodaření Fondu.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2022 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,
- Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,
- Zkrácený výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2022.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6 2023

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2023

Účetní jednotka:

COMES invest, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Krapkova 452/38, Olomouc –
Nová Ulice, PSČ 779 00

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu kvalifikovaných
investorů

Okamžik sestavení zkrácené mezitímní
účetní závěrky: 30. 6. 2023

Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		634 331	634 331
Investiční majetek	A1	634 331	634 331
Podíly v ovládaných osobách	A2	-	-
Poskytnuté půjčky	A3	-	-
Krátkodobá aktiva		5 367	5 690
Poskytnuté půjčky	A4	5 367	5 690
Ostatní aktiva		66 817	116 654
Daňové pohledávky	A5	1 589	1 061
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	A6	37 389	39 773
Pohledávky za akcionáři	A9	-	40 000
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	A7	26 098	34 498
Časové rozlišení aktiv	A8	1 940	1 484
Aktiva celkem		706 714	756 838

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	L1	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období		-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	L3	-	0
Vlastní kapitál celkem		37 500	37 500
Dlouhodobé půjčky a úvěry	L4	131 064	131 064
Odložený daňový závazek	L5	21 540	21 539
Dlouhodobé závazky		152 604	152 603
Daňové závazky	L6	-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	L7	2 520	3 019
Časové rozlišení pasiv	L8	685	1 106
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů		5 800	11 600
Krátkodobé závazky		8 645	15 744
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	L9	507 605	551 010
Vlastní kapitál a závazky celkem		706 714	756 838
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		109 303*	110 202

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. červnu 2023, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	P1	23 910	19 714
Správní náklady	P2	-10 144	-10 709
Čistý provozní výsledek		13 766	9 005
Ostatní provozní výnosy		29	27
Ostatní provozní náklady	P4	-594	-624
Provozní výsledek hospodaření		13 201	8 408
Finanční výnosy	P5	3 870	58 170
Finanční náklady	P6	-8 151	-46 873
Finanční výsledek hospodaření		-4 281	11 297
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		8 920	19 705
Daň z příjmu za běžnou činnost	P7	-	-
Zisk z pokračující činnosti po		8 920	19 705
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek		8 920	19 705

Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021 (1. 1. 2022)	37 500	-	-	37 500
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2022	37 500	-	-	37 500
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2022 (1. 1. 2023)	37 500	-	-	37 500
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2023	37 500	-	-	37 500

Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 31. 12. 2021 (1. 1. 2022)	540 060
Zisk/ztráta za období	19 705
Zůstatek k 30. 6. 2021	559 765
Zisk/ztráta za období	-8 756
Zůstatek k 31. 12. 2022 (1. 1. 2023)	551 010
Operace spojené se stažením akcií z oběhu (netto)	52 325
Zisk/ztráta za období	8 920
Zůstatek k 30. 6. 2023	507 605

Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		8 905	19 705
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	A1+A2	-	-4 035
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	A1	-	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	A3+A4	-	-120
Změna stavu ostatních aktiv	A5+A6+ A8	-21 937	-20 340
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		0	0
Změna stavu ostatních závazků	L6+L7+L8	17 698	16 413
Zaplacená daň z příjmů		-629	0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-5 295	-4 047
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu pohledávek za akcionáři	A9	-	-40 000
Příjem z prodeje finančních aktiv	A2	-	36 750
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	L4	-5 800	-5 800
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-5 800	-9 050
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-8 400	-2 573
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		34 498	18 830
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	A7	26 098	16 57

1. Všeobecné informace

1.1 Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. ledna 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále též „Fond“, byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. března 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10188. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 30. června 2011, které nabylo právní moci téhož dne.

Fond byl sloučen se společností COMES GROUP, a. s., sídlem Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 25544268, která zanikla bez likvidace. Na Fond přešlo veškeré jmění této zanikající společnosti. Rozhodným den fúze byl 1. duben 2014. Do obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána dne 1. května 2015.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. prosince 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. ledna 2016.

Předmět podnikání investičního fondu je:

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 2011/7910/570 Sp. 2011/716/571 ze dne 30. června 2011.

Obchodní firma a sídlo

Krapkova 452/38

779 00 Olomouc – Nová Ulice

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál Fondu ve výši 37 500 000 Kč je tvořen 15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 30. červnu 2020 splacen v plné výši. Po sledované ani srovnávací období nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu.

Dne 7. ledna 2016 bylo zapsáno do obchodního rejstříku snížení základní kapitálu z 50 000 tis. Kč na 37 500 tis. Kč. Důvodem byla přeměna právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změna druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Identifikační číslo

291 19 138

Představenstvo a dozorčí rada k 30. červnu 2023

Člen představenstva

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

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

Představenstvo

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

(od 1. 1. 2021)

Zastoupení právnické osoby **Ing. Vladimír Dokonal, CSc.**, pověřený zmocněnec typu B (od 19. 4. 2023)
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec typu A (od 19. 4. 2023)

Způsob jednání Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, přičemž pověřeným zmocněncem může být člen statutárního orgánu právnické osoby, která je členem představenstva Společnosti (Pověřený zmocněnec typu A), její zaměstnanec nebo jiná vhodná osoba (Pověřený zmocněnec typu B). Pověřených zmocněnců obou typů může být více, připouští-li to právní předpisy. Pokud jsou pověřenými zmocněnci jen Pověření zmocněnci typu A, může každý jednat samostatně. Pokud jsou pověřenými zmocněnci Pověření zmocněnci typu A a Pověření zmocněnci typu B, musí Pověřený zmocněnec typu A jednat vždy společně s Pověřeným zmocněncem typu B, a naopak.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady **Ing. Jana Přikrylová – Lébrová**

Člen dozorčí rady **Mgr. Dita Zbožínková**

V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.,) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena pozice statutárního ředitele a dle změny stanov je nově Statutárním orgánem společnosti představenstvo Fondu. V této souvislosti také s účinností k 1. 1. 2021 zanikla dosavadní správní rada Fondu, zároveň byla ustanovena dozorčí rada Fondu. Členkami dozorčí rady Ing. Jana Přikrylová – Lébrová a Mgr. Dita Zbožínková.

Obhospodařovatel, Administrátor a Depozitář

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na 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.).

Portfolia manažer: **Ing. Robert Mocek**
Portfolia manažer: **Ing. Jan Vácha**
Portfolia manažer: **Ing. Karolína Kostecká**

Depozitář Fondu

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

Česká spořitelna, a. s. vykonává pro Fond depozitáře dle smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. července 2014.

2. Účetní postupy

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

2.1 Východiska sestavování zkrácené mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2022 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2022 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy implementované Evropskou unií vydané pro období začínající po 1. lednu 2023.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2023. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2022 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2022, neboť toto období je zároveň srovnatelným obdobím a rok-k-datu srovnávacím obdobím.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

2.2 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Zkrácená mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení statutárního ředitele se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

2.3 Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

2.4 Funkční měna

Zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky ve zkrácené mezitímní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li výslovně uvedeno jinak.

2.5 Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2.6 Přepočítání 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 platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

2.7 Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

2.8 Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem následného generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkazu souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

2.9 Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru. Expertní odhad znalce v oboru je dále potvrzen administrátorem Fondu. V případě podstatných tržních změn je pro mezitímní účetní závěrku využito interní rešerše a s ní související analytický materiál založený na dokumentech třetích stran je statutárním ředitelem schválen k použití v rámci mezitímní účetní závěrky.

Přiměřeně se postupuje i u nemovitostí, které jsou pořizovány do investičního majetku formou podílu na základním kapitálu SPV.

2.10 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

2.11 Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

2.12 Finanční nástroje a jejich oceňování

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

2.13 Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

2.14 Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.15 Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

2.16 Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie, finanční závazky v amortizované hodnotě" (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

2.17 Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázáni je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

2.18 Finanční deriváty

Společnost využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. Společnost považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Společnost neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

2.19 Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

2.20 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

2.21 Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

2.22 Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

2.23 Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

2.24 Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílů a nevyužitých daňových ztrát převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

Odložená daňová pohledávka nebo závazek se vypočte na konci účetního období po určení daňové povinnosti za příslušný rok. V mezitímní závěrce není tato částka aktualizována.

2.25 Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

2.26 Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity.

2. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této zkrácené mezitímní účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

3.1 Významné předpoklady a odhady

Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je principiálně stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Vzhledem k podstatným změnám tržních podmínek bylo pro stanovení reálné hodnoty v této mezitímní účetní závěrce využito interní rešerše a s ní souvisejícího analytického materiálu založeného na dokumentech třetích stran. Dokument byl statutárním ředitelem schválen k použití v rámci mezitímní účetní závěrky.

Přiměřeně se postupovalo i u nemovitostí, které byly pořízeny do investičního majetku formou podílu na základním kapitálu SPV.

Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 24.

Klasifikace Fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS 10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- Fond má více než jednu investici – Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- Fond má více než jednoho investora.
- Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami.
- Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií.
 - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 4 634 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. 31 IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

3. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2022 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2023. Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

4. Výnosy z investičního majetku (poznámka P1)

Tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Nájemné a služby související s nájmem	23 910	22 915
Přecenění investičního majetku	-	-3 201
Ostatní výnosy z investičního majetku	-	-
Celkem	23 910	19 714

5. Správní náklady (poznámka P2)

Tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Materiál	-	-
Spotřeba energie	3 817	4 900
Náklady na depozitáře	270	426
Náklady na obhospodařování	50	50
Náklady na administraci	1 071	560
Poradenské služby a audit	840	814
Opravy a údržba	317	189
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	3 779	3 770
Celkem	10 144	10 709

6. Ostatní provozní náklady (poznámka P4)

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně z nemovitostí.

7. Finanční výnosy (poznámka P5)

Tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Výnosové úroky	540	332
Výnosy z derivátových operací	3 328	6 088
Výnosy z prodeje finančních investic	-	51 750
Jiné finanční výnosy	1	-
Celkem	3 869	58 170

8. Finanční náklady (poznámka P6)

Tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Nákladové úroky	7 888	4 580
Náklady na prodaný finančních investic	-	42 278
Ostatní finanční náklady	262	15
Celkem	8 150	46 873

9. Daň z příjmu (poznámka P7)

Fond je základním Fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu zkrácené mezitímní účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

10. Investiční majetek (poznámka A1)

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Hodolany, Nová Ulice a Lazce.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2022 celkově 642 945 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí ve stejné výši.

11. Podíly v ovládaných osobách (poznámka A2)

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice	
			30. 6. 2023	31. 12. 2022	30. 6. 2023	Změny přecenění ^a 31. 12. 2022
NATE investment a.s.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	-	-	-	-
Celkem			-	-	-	-

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně, následně průběžně přeceňovány a pro účely sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky jsou přeceněny na reálnou hodnotu.

12. Poskytnuté půjčky (poznámky A3 a a4)

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

Tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2022
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	8 323	8 323
k tomu opravná položka	- 2 648	- 2 648
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	5 675	5 675
Celkem	5 675	5 675

K 30. 6. 2023 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 3	4 000	323	-	2023	12 %
Půjčka spřízněné straně 4	8 000	8 000	-	2023	15 %

K 31. 12. 2022 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 2	120	120	-	2025	3 %
Půjčka spřízněné straně 3	4 000	323	-	2020	6 %
Půjčka spřízněné straně 4	8 000	8 000	-	2021	6 %

13. Daňové pohledávky (poznámka A5)

Daňové pohledávky k 30. červnu 2023 zahrnují zejména pohledávky z titulu daně z příjmu a přeplatku na dani z nemovitosti ve výši 1 589 tis. Kč (31. prosinci 2022 ve výši 726 tis. Kč).

14. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva (poznámky A6 a a8)

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	5 659	5 036
Snížení hodnoty pohledávek	-1 203	18 213
Pohledávky za prodej dlouhodobých aktiv	18 213	-
Fond oprav	3 882	11 891
Správa nemovitostí	-	3 264
Jiné pohledávky	882	1 101
Zaplacené zálohy	448	269
Dohadné účty aktivní	9 508	40 000
Celkem	37 389	79 774
<i>Krátkodobé</i>	<i>37 389</i>	<i>79 774</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní	37 389	79 774

15. Peníze a peněžní ekvivalenty (poznámka A7)

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	26 098	34 498
Pokladní hotovost	67	92
Celkem	26 165	34 498

16. Základní kapitál

Od 30. června 2012 do 7. ledna 2016 základní kapitál společnosti činil 50 000 tis. Kč a byl rozvržen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč. Dnem 7. ledna 2016 došlo ke snížení základního kapitálu na 37 500 tis. Kč z důvodu přeměny právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií na 15 000 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie. Mezi lety 2018-2022 nedošlo k žádné změně.

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Fond dále v roce 2016 vydal 5 000 ks kusových akcií v zaknihované podobě znějící na jméno, tzv. investiční akcie, a to k Fondu jako takové, vykázané v rámci Čistých aktiv připadajících k investičním akciím.

Fondový kapitál (poznámky L1 a L9)

V Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	15 000	15 000
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	37 500 000	37 500 000
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	2 500 000	2 500 000
Počet vydaných investičních akcií (ks)	4 534	5 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	545 105	550 847 399
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	111 955,23	110 169,48

Pozn.: Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. červnu 2023, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

17. Půjčky a úvěry (poznámka L4)

Tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry	146 700	152 500
Půjčky od nebankovních subjektů	-	-
Celkem	146 700	152 500
<i>Dlouhodobé</i>	<i>137 820</i>	<i>137 820</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>8 880</i>	<i>14 680</i>
Celkem	146 700	152 500

K 30. červnu 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	41 282	2032	1M PRIBOR + 1,29 %
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	10 718	2032	1M PRIBOR + 1,29 %

K 31. prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	35 482	2032	1M PRIBOR + 1,29 %
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	10 718	2032	1M PRIBOR + 1,29 %

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 10.

18. Daňové závazky, splatné a odložené (poznámky I5 a I6)

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2023 zůstal od 31. prosince 2022 beze změny, a to ve výši 21 539 tis. Kč. Splatný daňový závazek je tvořen zejména odvodem daně z přidané hodnoty.

19. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky (poznámky I7 a I8)

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	2 520	1 269
Ostatní závazky	-	-
Přijaté zálohy	-360	662
Celkem L7	2 160	1 931
Dohadné účty pasivní	686	1 088
Celkem L7+L8	2 846	3 019
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 846	3 019
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	2 846	3 019

20. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	30. 6. 2022			1. 1. – 30. 6. 2022
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	120	-	4	-
1.MAS, a.s.	250	-	8	-
Ravantino, s.r.o.	8 000	-	240	-
Zbirovia, a.s.	323	-	171	-
Celkem	8 693	-	423	-

Tis. Kč	30. 6. 2023		1. 1. – 30. 6. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ravantino, s.r.o.	8 000		440	
Zbirovia, a.s.	323	-	43	-
Celkem	8 323	-	483	-

21. Finanční nástroje – řízení rizik

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou k datu této mezitímní závěrky investována v rámci České republiky.

21.1 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

S ustupující pandemií COVID-19 se může objevit riziko spojené s delikvencí plateb nájemného, odkladů plateb a/nebo snížení nájemného z důvodu postupného ukončení státních podpůrných programů. Fond toto riziko monitoruje a v případě potřeby je připraven k okamžitým korekčním nebo nápravným opatřením.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	84,31 %	84,31 %
Poskytnuté zápůjčky	1,07 %	1,07 %
Celkem	94,35 %	94,35 %

Dalším významným rizikem v rámci hodnocení tohoto rizika, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít

k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží jednak úročená aktiva jednak závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč a riziko otevřené měnové pozice bylo minimální.

21.2 Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu
- do investičního majetku.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

21.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

22. Klasifikace finančních nástrojů

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálného hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

23. Reálná hodnota aktiv a závazků

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

23.1 Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve Fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva / závazku
Investiční majetek	<p><i>Výnosové ocenění (DCF)</i> představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájmného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Tržní nájemné na m² – Očekávaný růst tržního nájmného – Výpadky z nájmu – Míra obsazenosti – Úlevy z nájmného – Diskontní míra 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tržní nájemné na m² bude vyšší – Očekávaný růst tržního nájmného bude vyšší – Období výpadku z nájmu a úlevy z nájmného budou kratší – Míra obsazenosti bude vyšší – Diskontní míra bude nižší
	<p>Metoda komparativní (srovnávací) vychází z většího počtu známých entit, z nichž lze dovodit střední hodnotu, jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty jsou stanoveny dle realizovaných prodejů, příp. opírající se o realitní kanceláře a vlastní databáze oceňovatele. Použita nemovitostí, pozemků, podílu v ovládaných osobách.</p>		
Podíly v ovládaných osobách	<p>Majetkový přístup – substanční metoda (na principu reprodukčních cen) vycházející z přecenění jednotlivých složek majetku a závazků</p> <p>Vyhodnocení jmění na úrovni účetní hodnoty vlastního kapitálu.</p>	<p>- hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Cena za m² bude vyšší – hodnoty jednotlivých částí majetku budou vyšší – hodnoty jednotlivých částí závazků budou nižší

24. Následné události

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

V Olomouci dne 29. 9. 2023

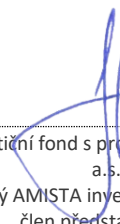


COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s.

Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva

Ing. Vladimír Dokonal, CSC.

pověřený zmocněnec typu B



COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s.

Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva

Ing. Ondřej Horák.

pověřený zmocněnec typu A

Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

ZKRÁCENÉ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	37 083	37 080
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	37 083	37 080
Krátkodobá aktiva	417	420
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	417	420
Aktiva celkem	37 500	37 500

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál	37 500	37 500
Základní kapitál	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období	-	-
Nerozdělený zisk nebo nehrazená ztráta z předchozích období	0	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	37 500	37 500

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 31. 12. 2022
Správní náklady	-	-
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Ostatní provozní výnosy	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 083 tis. Kč představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční částí Fondu investiční části Fondu. V investičních výkazech Fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech Fondu vzájemně započtena.

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	634 3313	634 331
Investiční majetek	634 331	634 331
Podíly v ovládaných osobách	-	-
Poskytnuté půjčky	-	8 000
Krátkodobá aktiva	71 966	120 603
Poskytnuté půjčky	5 367	5 690
Daňové pohledávky	1 589	899
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	37 389	79 936
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25 681	34 078
Časové rozlišení aktiv	1 940	1 484
Aktiva celkem	706 297	756 418

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	131 064	131 064
Ostatní dlouhodobé závazky	37 083	37 080
Odložený daňový závazek	21 540	21 539
Dlouhodobé závazky	189 687	189 683
Daňové závazky	-	11 600
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 520	3 037
Časové rozlišení pasiv	685	1 066
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	5 800	11 600
Krátkodobé závazky	8 985	15 764
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	507 605	551 009
Vlastní kapitál a závazky celkem	706 297	756 838

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2023

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku		23 910	19 714
Správní náklady		-10 144	-10 709
Čistý provozní výsledek hospodaření		13 766	9 005
Ostatní provozní výnosy		29	27
Ostatní provozní náklady		-594	-624
Provozní výsledek hospodaření		13 201	8 408
Finanční výnosy		3 870	58 170
Finanční náklady		-8 151	-46 873
Finanční výsledek hospodaření		-4281	11 297
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		8 920	19 705
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		8 920	19 705
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		8 920	19 705