



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

COLBER podfond I,
COLBER INVEST FOND SICAV a.s.





OBSAH

Čestné prohlášení	3
Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT	4
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	9
Profil Podfondu a skupiny.....	12
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018	18
Exit strategie	51
Zpráva auditora	52

Pro účely výroční 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
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COLBER INVEST FOND SICAV a.s., IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885
Podfond	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

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

Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Podfondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 23. dubna 2019



COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ORGÁNY PODFONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfonde, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům, stejně jako politika rozmanitosti a informace o dceřiných společnostech obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY PODFONDU A PORTFOLIO MANAŽER

2.1 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k ostatním vedoucím osobám obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

2.2 PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k osobám s řídicí pravomocí a principům jejich odměňování obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD PODFONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k peněžitým a nepeněžitým plněním, která od Fondu přijali v Účetním období členové statutárního či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídicí pravomocí, obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění. Plnění ve prospěch členů statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí jsou hrazena z podfondů vytvořených Fondem dle pravidel uvedených ve statutu Fondu, resp. jeho podfondů.

5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ PODFONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 2018 investičních akcií Podfondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Podfondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Podfondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Podfondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Podfondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Podfondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Podfondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI PODFONDU

Fond vydává k Podfondu investiční akcie.

Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Podfondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává k Podfondu jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A, ISIN CZ0008042496, které jsou od 18. 9. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem Podfondu a na likvidačním zůstatku pouze Podfondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem k Podfondu je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Podfondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Odměny účtované externími auditory jsou hrazena z podfondů vytvořených Fondem dle pravidel uvedených ve statutu Fondu, resp. jeho podfondů.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY PODFONDU

Podfond jako účetně a majetkově oddělená částí jmění Fondu nemá vlastní kodex řízení a správy. Informace o kodexu řízení a správy Fondu jsou uvedeny ve výroční zprávě Fondu.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Fond (mateřská společnost) a jeho Podfond

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí výroční zprávy Fondu. Struktura vlastního kapitálu Podfondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu:

Druh: **Investiční akcie**

Třída A - ISIN: CZ0008042496

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 47 242 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 20 024 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 16 100 000 Kč

Obchodovatelnost: Investiční akcie podfondu třídy A jsou od 18. 9. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.


Dceřiné společnosti:

BILA s.r.o.

Základní kapitál: 100 000,- Kč

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K převodu investičních akcií Podfondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Podfondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Podfondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených



statutem Fondu, resp. Podfondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Podfondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Podfondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k akcionářským strukturám konsolidačního celku obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

S investičními akciemi Podfondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Podfondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Podfondu nebo snížení hlasovacích práv.

16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k zvláštním pravidlům pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k zvláštní působnosti orgánů obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond neuzavřel žádné smlouvy na účet Podfondu, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu, resp. Podfondu v důsledku nabídky převzetí.

19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy na účet Podfondu, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Podfondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA PODFONDU

Hospodářský výsledek Podfondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku Podfondu a náklady na zajištění činnosti Podfondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Podfondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v Podfondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu, resp. Podfondu jinak. Pokud hospodaření Podfondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Podfondu. Pokud hospodaření Podfondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Podfondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Podfondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Podfondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Podfondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech Podfondu.

Dividendová politika Podfondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií. Fond vydává k Podfondu třídu investičních akcií A (růstové). Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na náklady a nebezpečí Podfondu pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda. V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Jelikož Podfond nemá právní osobnost, jsou informace vztahující se k významným soudním a rozhodčím řízením obsaženy ve výroční zprávě Fondu, jehož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	COLBER INVEST FOND SICAV a.s., IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885
Podfond	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Podfond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, dále do akcií, podílů resp. jiných forem účastí na jiných 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.

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Fond v Účetním období nabyl do svého majetku pozemek parc. č. 554/1 „orná půda“ o výměře 31 867 m², zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 20 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Svatý Kopeček. Kupní cena činila 30 000 000,- Kč.

Fond pozemek nakoupil za účelem jeho zastavění rodinnými domy.

3. HLAVNÍ INVESTICE

Hlavní investicí Fondu byla koupě pozemku parc. č. 554/1 „orná půda“ o výměře 31 867 m², zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 20 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Svatý Kopeček. Ocenění společnosti provedla Kreston A&CE Consulting, s.r.o. dne 15. 01. 2019 dle znaleckého posudku č. 3422-2/19 a hodnota nemovitosti činí 48 756 510,- Kč k 31. 12. 2018.

Dále Fond investoval do pořízení 90 % podílu spol. BILA s.r.o., IČ: 25167642 za kupní cenu 27 mil. Kč. Ocenění společnosti provedla Kreston A&CE Consulting, s.r.o. dne 15. 01. 2019 dle znaleckého posudku č. 3423-3/19 a hodnota společnosti činí 31 030 000,- Kč k 31. 12. 2018.

4. ČINNOST PODFONU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Hlavní investicí Fondu byla koupě pozemku parc. č. 554/1 „orná půda“ o výměře 31 867 m², zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 20 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Svatý Kopeček. Kupní cena činila 30 000 000,- Kč.

Dále Fond investoval do pořízení 90 % podílu spol. BILA s.r.o., IČ: 25167642 za kupní cenu 27 mil. Kč.

V obou případech se jedná o tuzemské investice.

4.1 HOSPODAŘENÍ PODFUNDU A SKUPINY FONDU

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

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfonde, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfonde skončilo v Účetním období ztrátou ve výši -14 242 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména výkonnostní úplatou obhospodařovatelů.

4.2 STAV MAJETKU PODFUNDU A SKUPINY FONDU

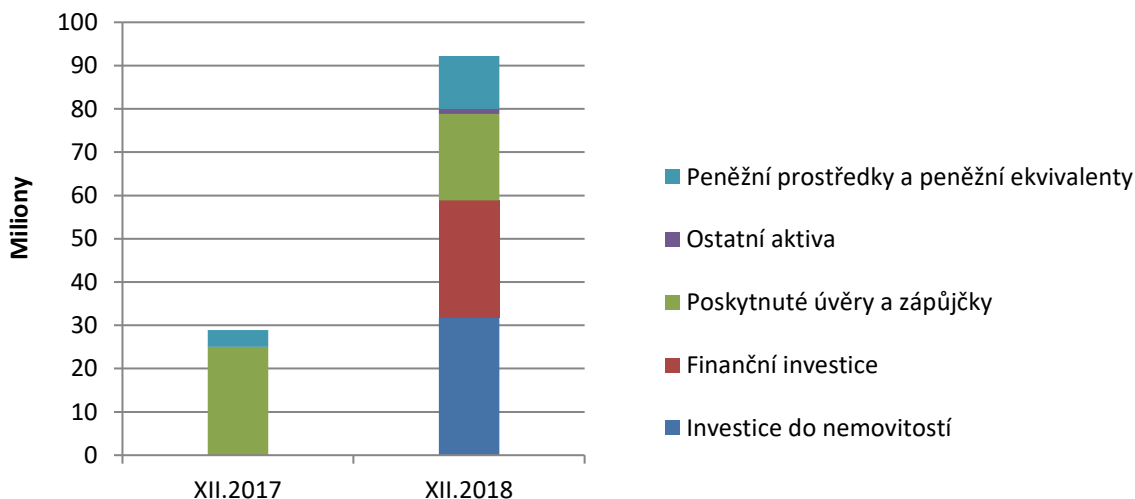
Hodnota portfolia Podfonde meziročně vzrostla o 219,2 % (tj. o 63 349 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v dlouhodobém nehmotném majetku, kde Podfond nově nabyt pozemek v hodnotě 48 757 tis. Kč, a dále v majetkové účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 31 030 tis. Kč.

Portfolio Podfonde je financováno z 35,9 % vlastními zdroji, a to zejména z 140,8 % je majetek Podfonde tvořen kapitálovými fondy a o -40,8 % je snížen o vykázanou ztrátu hospodaření.

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 92 245 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 31 824 tis. Kč, majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 27 000 tis. Kč, poskytnutým úvěrem o hodnotě 20 000 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 12 261 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 1 160 tis. Kč.

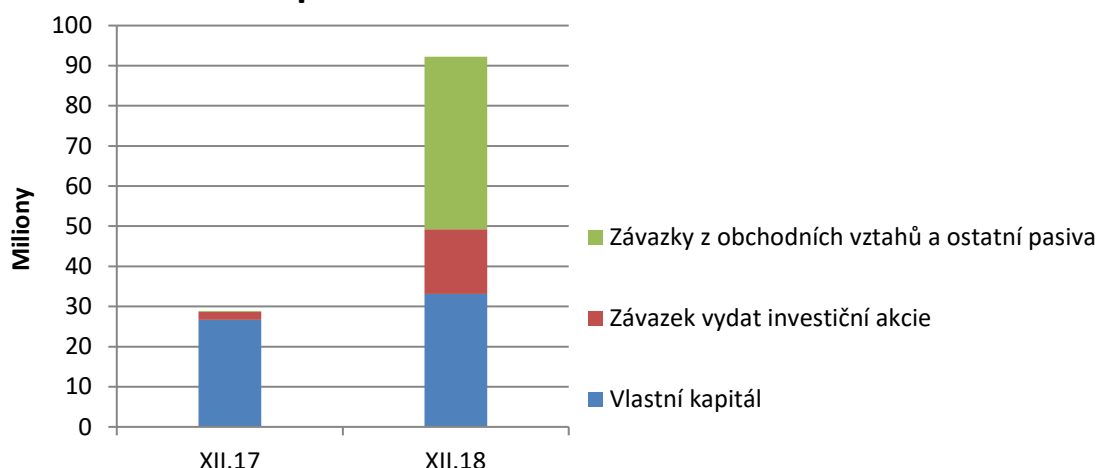
Struktura aktiv Podfonde



PASIVA

Celková pasiva Podfonde ve výši 92 245 tis. Kč jsou tvořena zejména závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 43 007 tis. Kč, závazky vydat investiční akcie ve výši 16 100 tis. Kč a dále čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 33 138 tis. Kč.

Struktura pasiv Podfondu



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 8 396 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Zvýšení peněžních prostředků byl způsoben příjmem z emise investičních akcií v hodnotě 34 100 tis. Kč. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 26 882 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o zvýšení o 28 126 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke zvýšení o 5 100 tis. Kč.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím období pokračuje realizace developerského projektu v lokalitě Svatý Kopeček Olomouc za předpokladu získání územního rozhodnutí do konce roku 2019. Následně budou ihned zahájeny prodeje vydělených pozemku na rodinné domy když součástí smluv bude dodržení regulačního plánu, který je již zpracovaný odsouhlasený s dotčenými orgány.

Je připravena obsáhlá studie na výstavbu polyfunkčního domu v Olomouci, v proluce na ulici Litovelská 24 s předpokládanými Investičními náklady 110 Mio Kč a po předložení inv. záměru a odborného posudku od spol. Kreston se bude jednat o koupi tohoto pozemku, který je pro fond zatím rezervován.

Na úrovni ovládající společnosti BILA s.r.o v lokalitě Bílá u Sedla pokračují jednání na změnu územního plánu a získání územního rozhodnutí.

Nadále se Podfond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Podfond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

V Praze dne 23. dubna 2019


COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Profil Podfondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

Název:

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

Identifikační údaje:

NID: 75160005
DIČ: CZCZ684019678
LEI: 315700BIJVQPUL31SK79

Sídlo:

Ulice: Dvorského 105/36
Obec: Svatý Kopeček, Olomouc
PSČ: 779 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen dne 5.12.2016 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 19.12.2016

Akcie:

Akcie: 47 242 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy A, ISIN: CZ0008042496)

Čistý obchodní majetek: 33 138 tis. Kč

Orgány Podfondu

Informace o orgánech Podfondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány podfondu a skupiny.

Hlavní akcionáři

COLBER INVEST, s.r.o.,

IČO: IČO: 268 15 401
se sídlem: Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc
výše podílu: 100 %
účást na kapitálu Podfondu: 100%
typ účasti: přímá

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA PODFOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

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

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. 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 Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Podfondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

Obchodní firma:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Sídlo:	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle
IČO:	649 48 242

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., vykonává pro Podfond depozitáře od 28. 12. 2016.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Fond nevyplatil z majetku Podfondu v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Podfondu v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

Největší podíl na majetku Podfondu ke Dni ocenění tvoří investice do nemovitosti v pořizovací ceně ve výši 31 824 tis. Kč:

Katastrální území	p.č./č.p.	Výměra	Pořizovací cena v tis. Kč	Účel
Svatý Kopeček	554/1	31 867 m ²	31 824	orná půda; účelem je získání stavebního povolení a územního rozhodnutí a realizaci developerského projektu

Další významnou položkou majetku jsou finanční investice do majetkové účasti s rozhodujícím vlivem v pořizovací ceně ve výši 27 000 tis. Kč:

Společnost	IČO	Podíl	Hodnota k 31. 12. 2018 v tis. Kč
BILA s.r.o.	251 67 642	90%	27 000

Účelem investice je vytvoření projektu SENIOR PARKU určeného k následnému prodeji konečnému investorovi výstavby resp. provozovateli.

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen poskytnutými úvěry a zápůjčkami ve výši 20 000 tis. Kč:

Dlužník	IČO	Jistina v tis. Kč	Úroky	Úroková sazba	Celkem v tis. Kč
COLBER INVEST, s.r.o.	268 15 401	20 000	0	6 % p.a.	20 000

Další významnou položkou majetku jsou peněžními prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 12 261 tis. Kč.

Ostatní aktiva jsou ve výši 1 160 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nebyl v Podfondu v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL PODFONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	53 051 901	26 669 280	24 924 980
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	47 242	27 018	25 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	20 224	2 018	25 000
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (v Kč):	1 122,9817	987,0930	996,9992



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU

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

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že byly veškeré náklady Fondu alokovány na jeho jednotlivé podfondy. Statut byl také celkově aktualizován.

Ke dni 28. 6. 2018 byl statut celkově aktualizován.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho členům správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholovému vedení obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou na účet Podfondu v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 1/2017
- Kupní smlouva ze dne 30. 5. 2018, COLBER INVEST FOND SICAV, a.s. (kupující), pozemek par.č. 554/1 – orná půda, zapsáno na LV č. 20 u Katastrálního úřadu pro olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Svatý Kopeček

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

V Účetním období nebyly žádné takové smlouvy, které by byly ke konci Účetního období pro skupinu významné, uzavřeny.

18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem k Podfondu jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 18. 9. 2017.

19. RATING

Podfondu nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Podfondu nebyl přidělen.

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Podfond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU PODFONDU

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může na účet Podfondu investovat do akcií, podílů či jiných forem účastí v jedné obchodní společnosti, která není nemovitostní společností, až 35 % hodnoty Podfondu.

Podfond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, dále do akcií, podílů resp. jiných forem účastí na jiných 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.

Podfond, 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.

Ke konci Účetního období Podfond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál
			2018
BILA s.r.o. (IČO: 251 67 642)	Vlastnictví nemovitostí, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Česká republika	-395 tis.

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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



Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND
SICAV a.s.



OBSAH

Výkaz o finanční situaci k 31.12.2018	20
Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 1.1.2018 – 31.12.2018	21
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 19.12.2016 do 31.12.2017	22
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	23
Výkaz o peněžních tocích za období 1.1.2018 do 31.12.2018	24
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie za období 1.1.2017 do 31.12.2018	25
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2018	26
1.Všeobecné informace	26
2. Účetní postupy	27
3.Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	32
4.Správní náklady	32
5.Daň z příjmu	33
6.Investice do půjček, nemovitostí a podílů	33
7.Ostatní aktiva	34
8.Peníze a peněžní ekvivalenty	34
9.Čistá aktiva připadající na investiční akcie	34
10.Závazek vydat investiční akcie	35
11.Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	35
12.Transakce se spřízněnými osobami	35
13.Přiznané dividendy	36
14.Odměny klíčovému vedení	36
15.Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	36
16.Finanční nástroje – řízení rizik	36
17.Klasifikace finančních nástrojů	40
18.Reálná hodnota aktiv a závazků	41
19.Porovnání zisku před zdaněním a čistých aktiv připadajících na investiční akcie sestavených podle IFRS a požadavků Zákona	43
Výkaz o finanční situaci k 31.12.2018	45
Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 1.1.2018 – 31.12.2018	46
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 19.12.2016 do 31.12.2017	47
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	48
Výkaz o peněžních tocích za období 1.1.2018 do 31.12.2018	49
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie za období 1.1.2017 do 31.12.2018	50
20.Významné události po datu účetní závěrky	51

Výkaz o finanční situaci k 31.12.2018

Účetní jednotka: COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

Sídlo: Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00

NID: 751 60 005

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 23.4. 2019

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Dlouhodobá aktiva		78 824	25 024
Investiční majetek	6	31 824	24
Podíly v ovládaných osobách	6	27 000	0
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	6	20 000	25 000
Krátkodobá aktiva		13 421	3 872
Ostatní aktiva	7	1 160	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	12 261	3 865
Aktiva celkem		92 245	28 896

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Vlastní kapitál			
Neuhrazená ztráta z předchozích období		0	0
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Vlastní kapitál celkem		0	0
Čistá aktiva připadající na investiční akcie	9	33 138	26 669
Závazek vydat investiční akcie	10	16 100	2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	11	43 007	227
Krátkodobé závazky		92 245	28 896
Vlastní kapitál a závazky celkem		92 245	28 896

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 1.1.2018 – 31.12.2018

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Výnosy z úroků	-	1 214	1 109
Ostatní provozní výnosy	-	2	1
Správní náklady	4	-1 676	-1 249
Poplatky a provize	-	-132	-191
Performance fee	4	-13 650	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-14 242	-330
Daň z příjmu za běžnou činnost	5	712	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-13 530	-330
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Daň z příjmu		0	
Celkový úplný výsledek hospodaření		-13 530	-330
Z toho:			
Případající na zakladatelské akcie		0	0
Případající na investiční akcie		-13 530	-330



Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 19.12.2016 do 31.12.2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek					
k 19.12.2016	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0
Zůstatek					
k 31.12.2017	0	0	0	0	0




Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek					
k 1.1.2018	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0
Zůstatek					
k 31.12.2018	0	0	0	0	0

Výkaz o peněžních tocích za období 1.1.2018 do 31.12.2018

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění	-13 530	-330
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Úrokové výnosy	-1 214	-1 109
<i>Provozní činnost</i>	-14 744	-1 439
Snížení (zvýšení) pohledávek	-441	-31
Zvýšení, (snížení) závazků	42 067	226
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	26 882	-1 244
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Nákup finanční investice	-27 000	0
Nákup pozemků	-31 800	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	5 000	-25 000
Přijaté úroky	1 214	1 109
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	-52 586	-23 891
<i>Finanční činnost</i>		
Příjem z emise investičních akcií	34 100	29 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	34 100	29 000
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	8 396	3 865
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	3 865	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	12 261	3 865



Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie za období 1.1.2017 do 31.12.2018

tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2017	0
Emise investičních akcií	26 999
Ztráta za období	-330
Zůstatek k 31.12.2017	26 669

tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2018	26 669
Emise investičních akcií	19 999
Zisk za období	-13 530
Zůstatek k 31.2.2018	33 138

Sledované období je druhým obdobím činnosti podfondu. Přijaté peníze jsou akumulovány prostřednictvím emise investičních akcií a úroků generovaných z poskytnutého úvěru. Výdaje Fondu za sledované období zahrnují především nákup pozemku a 90% podílu ve společnosti BILA s.r.o., Performance fee a správní náklady Fondu.

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2018

1. Všeobecné informace

A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

CHARAKTERISTIKA FONDU

COLBER INVEST FOND SICAV a.s. vznikl dne 1. 12. 2016 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885 a byl zapsán Českou národní bankou podle § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 Zákona do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného podle § 597 písm. a) Zákona ke dni 25. 11. 2016.

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. byl vytvořen 5. 12. 2016 rozhodnutím statutárního ředitele investičního fondu kvalifikovaných investorů COLBER INVEST FOND SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 19. 12. 2016.

Cenné papíry Fondu (investiční akcie) byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 18. 9. 2017.

Fond od 1. ledna 2018 používá mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky za sledované období.

PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ FONDU

Předmětem podnikání Fondu je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

Obchodní firma: COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV, a.s.

Ulice: Dvorského 105/36

Obec: Olomouc Svatý Kopeček

PSČ: 779 00

ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční akcie:

Počet: 47 242

Podoba: Zaknihovaná

Čistý obchodní majetek: 53 052 480,34 Kč

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NID: 75160005

LEI: 315700BIJVQPUL31SK79

DIČ: CZ684019678

Bankovní spojení: 2113484514/2700

B. ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2018

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

AMISTA investiční společnost, a.s. (od 1. 12. 2016)
IČO: 274 37 558
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Petr Janoušek
Narozen 22. února 1973
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

C. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Administrátor“).

Obchodní název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle

IČO: 649 48 242

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře dle smlouvy uzavřené dne 28. 12. 2016.

2. Účetní postupy

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2018 byla sestavena 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.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční situace ke dni 31.12.2017 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 19. 12. 2016 do 31. 12. 2017.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Zdůvodnění:

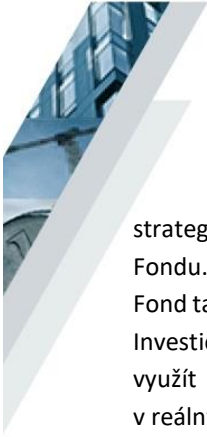
Fond je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který:

získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,

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 a

oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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 strategií ukončení svých podílů (tzv. exit



strategií) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond tak podle IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka* splňuje všechny výše uvedené základní předpoklady pro klasifikaci Investiční jednotky. Podle IFRS 10 může Investiční jednotka posoudit další skutečnosti a na základě jejich vyhodnocení využít možnosti výjimky z konsolidace. Své majetkové účasti pak Investiční jednotka nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro vyhodnocení, zda Fond splňuje podle IFRS 10 podmínky pro klasifikaci jako Investiční jednotka, byly posuzovány následující skutečnosti:

Fond má více než jednu investici – Fond investuje na základě svého Statutu 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.

Fond splňuje tento předpoklad, což je zřejmé ze struktury portfolia Fondu. Aktiva Fondu sestávají z investic pořízených za účelem zhodnocení a následného prodeje, do kapitálových účastí a ostatních doplňkových aktiv.

Fond má více než jednoho investora – Struktura investorů k 31.12. 2018 je následující:

Fond má 9 investorů vlastnících investiční akcie

Fond má více než jednoho investora, a proto tento předpoklad splňuje.

Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investor paní Bernardová, která vlastní 2018 akcií, je spřízněnou stranou účetní jednotky, další investiční akcie jsou k rozvahovému dni ve vlastnictví 8 investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.

Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií. Fond proto tento předpoklad splňuje.

Na základě výše popsaného posouzení Fond vyhodnotil, že splňuje definici Investiční jednotky, a proto využil podle IFRS 10 možnosti uplatnit výjimku z konsolidace. Tento závěr bude Fondem každoročně přehodnocován, pokud se změní některé z výše uvedených kritérií nebo charakteristik.

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude v dohledné době schopen pokračovat ve své činnosti.

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

C. Funkční měna


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

D. Okamžik uskutečnění účetního případu a rozpoznání výnosů

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, den přijetí nebo poskytnutí služby, den nákupu nebo prodeje cenných papírů nebo majetkových účastí, den provedení platby.

Majetek 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.

Aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto 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.

E. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

F. Investiční majetek –Zásoby – nemovitosti určené k obchodování - klasifikace a ocenění

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem jeho zhodnocení a následného prodeje - nakoupené pozemky a prostřednictvím finanční investice do společnosti BILA s.r.o. pozemky ve vlastnictví této společnosti.

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj majetek, tj. nemovitosti pořízené do portfolia za účelem zhodnocení aktiv, do kterých Fond investuje prostředky získané od investorů, drženy za účelem jeho zhodnocení a výnosů z jejich prodeje. Určující je tedy spekulace na maximalizaci obchodní marže, tj. dle IAS 2, Zásoby se jedná o zásoby. Tyto zásoby jsou však oceněny v této účetní závěrce podle požadavků IAS 2 v jejich pořizovací hodnotě.

Reálná hodnota dle Zákona je stanovena na základě znaleckého posudku ceny nemovitosti. Rozdíly mezi pořizovací účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila Stanovy a Statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky (viz informace v bodě 19).

H. Výnosové úroky

Výnosové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména časově rozlišené úroky z poskytnutých půjček.

I. Finanční nástroje a jejich oceňování

- Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje vklady u bank splatné na požádání. Vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu.

- Investice do majetkových účastí
- Ostatní investice – pohledávky

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve Statutu.

J. Ostatní finanční závazky

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

K. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

L. Kapitál splatný na požádání

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti fondu
- právo na likvidační zůstatek při zániku z investiční činnosti fondu s likvidací
- právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka účet investiční části fondu

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Proto byly tyto akcie v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako finanční závazek.

M. Závazek vydat investiční akcie

Tato položka představuje přijaté peněžní prostředky za doposud nevydané investiční akcie.

N. 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 zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k prvnímu dni účetního období.

O. Daň z přidané hodnoty

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

P. 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.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do úplného výsledku se vyazuje také do úplného výsledku, nikoli do výkazu zisku a ztráty.

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

Q. 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.

R. 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 předmětné účetní období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Jelikož Fond nevyužívá leasing, neočekává změnu v doposud prezentovaných hodnotách.

- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací

- Novelizace IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.

Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:

objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace;

objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání;

objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a

objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva.

Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že splňuje kritéria uvedená v IFRS 10 odst. 27 a 28, a proto je investiční jednotkou. V souladu s IFRS 10 tak využil výjimku z konsolidace a své dceřiné společnosti nekonsoliduje. Místo toho oceňuje své investice do dceřiných společností reálnou hodnotou vykázanou do zisku a ztráty.

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této 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 účetní závěrky byly použity následující nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

A. Významné úsudky

Zahrnutí investičního majetku a zásob určených k obchodování

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě srovnávací hodnoty (Blíže viz bod 19).

4. Správní náklady

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Náklady na obhospodařování	-170	-224
Náklady na depozitáře	-243	-320
Náklady na audit	-65	-70
Náklady na administraci	-746	-518
Účetní a daňové služby	-138	-117
Neuplatněné DPH	-314	-
Performance Fee	-13 650	-
Celkem	-15 326	-1 249

Správní náklady jsou tvořeny především náklady na Performance Fee, administraci a obhospodařování Fondu, náklady na služby depozitáře, na účetní a daňové služby. Součástí správních nákladů jsou rovněž služby auditorské společnosti za ověření účetní závěrky za období 19.12.2016 – 31.12.2017 a za období roku 2018. Dohadná položka na Performance Fee byla vypočtena na základě statutu Podfondu a rozdílu hodnoty čistých aktiv připadajících na vlastníky investičních akcií stanovených na základě Zákona před proúčtováním této dohadné položky a souvisejících daňových dopadů k 31.12.2018 a k 31.12.2017 (blíže viz bod 19).

5. Daň z příjmu

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	-14 242	-330
Daň z příjmu splatná	0	0
Odložená daň z příjmu za běžnou činnost	712	0
Celkem daň	712	0

6. Investice do půjček, nemovitostí a podílů

Dlouhodobé nepeněžní aktiva ve formě pozemků, podílů a půjček jsou oceněny v pořizovací hodnotě.

tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2017	0	0	0	0
Přírůstky	25 000	24	0	25 024
Úbytky	0	0	0	0
Přecenění	0	0	0	0
Účetní hodnota k 31.12.2017	25 000	24	0	25 024
tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2018	25 000	24	0	25 024
Přírůstky	0	31 800	27 000	58 800
Úbytky	-5 000	0	0	-5 000
Přecenění	0	0	0	0
Účetní hodnota k 31.12.2018	20 000	31 824	27 000	78 824

Finanční Investice

Obchodní firma	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na ZK	Pořizovací cena	Účetní hodnota
BILA s.r.o. IČO 25167642	Vlastnictví nemovitosti	100	90%	27 000	27 000
Celkem				27 000	27 000

Podíl ve společnosti BILA s.r.o. je kryt zástavním právem do doby zaplacení kupní ceny.

Nakoupené pozemky a podíl ve společnosti BILA s.r.o., která nevykonává žádnou činnost a která vlastní pouze pozemky, jsou společností drženy za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, a tudíž splňují definici zásob dle IAS 2 a jsou oceněny v pořizovací hodnotě.

Poskytnuté půjčky

	31.12..2018	31.12.2017
COLBER INVEST s.r.o.	20 000	25 000
Celkem	20 000	25 000

Úvěr poskytnutý společnosti COLBER INVEST, s.r.o. za účelem úhrady nákladů spojených se stavebním řízením pro projekty, které jsou zdrojem příjmů dlužníka. Úvěr byl poskytnut ve výši 20 000 tis. Kč dne 8.2.2017, následně navýšen o 5 000 tis. Kč dne 27.10.2017. Konečná splatnost úvěru je 31.3.2026, úvěr je úročen sazbou 6,0 % p.a. (po první fixační období v délce 3 let od podpisu smlouvy).

Poskytnutá půjčka je kryta zástavním právem k nemovitostem společnosti COLBER INVEST s.r.o.

V roce 2018 realizoval Fond z poskytnutých půjček úroky v celkové výši 1 214 tis. Kč (v roce 2017 1 109 tis. Kč).

7.Ostatní aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
Ostatní pohledávky	448	7
Odložená daňová pohledávka	712	0
Celkem	1 160	7

8.Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2018	31.12.2017
Bankovní účty	12 261	3 865
Celkem	12 261	3 865

9.Čistá aktiva připadající na investiční akcie

Akcie emitované fondem

tis. Kč	31.12.2018	31. 12. 2017
Investiční akcie	33 138	26 669
Celkem	33 138	26 669

Kapitál splatný na požádání je v roce 2018 tvořen investičními akciemi (46 668 tis. Kč) a je snížen o vykázanou ztrátu (-13 530 tis. Kč).

Kapitál splatný na požádání je v roce 2017 tvořen investičními akciemi (26 999 tis. Kč) a je snížen o vykázanou ztrátu (330 tis. Kč).

Investiční kapitál Dle IFRS	33 138 202,74 Kč
Počet vydaných investičních akcií	47242
Investiční kapitál na investiční akcii	701,4563 Kč

Dne 30. 12. 2016 bylo emitováno prvních 25 000 ks investičních akcií v kursu 1 000 Kč/akcii (částka emise 25 000 tis. Kč), dne 21. 7. 2017 bylo emitováno dalších 2 018 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 990,792 Kč) a 9. 3.

2018 bylo emitováno dalších 2 026 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 987,0930 Kč). Dne 24. 8. 2018 bylo emitováno 18 198 investičních akcií (částka emise 18 000 tis. Kč, kurs akcie 989,0145 Kč).

Celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu tak k 31. 12. 2017 činil 27 018 ks a k 31.12. 2018 činí 47 242 ks.

10. Závazek vydat investiční akcie

tis. Kč	31.12.2018	31. 12. 2017
Závazek vydat investiční akcie	16 100	2 000
Celkem	16 100	2 000

Tento závazek představuje závazky vůči investorům, od nichž Fond přijal finanční prostředky, vydat investiční akcie, jež budou emitovány až v první polovině roku 2019.

11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Nákup společnosti BILA s.r.o.	27 000	0
Dohadná položka Performance Fee	13 650	0
Závazek vůči novému emitentovi	1 942	0
Ostatní závazky	417	227
Celkem	43 007	227

Závazek zaplatit za nákup společnosti BILA s.r.o. je splatný k 31. 12. 2019. Závazek je kryt zástavním právem k 90% podílu ve společnosti BILA s.r.o.

12. Transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva		
Půjčka společnosti COLBER INVEST s.r.o.	20 000	25 000
Závazky		
Performance Fee – závazek vůči odbornému poradci REZIDEDCE PODKOVA a.s.	13 650	0

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Výnosy		
Úroky z půjčky společnosti COLBER INVEST s.r.o.	1 214	1 109
Náklady		
Performance Fee – závazek vůči odbornému poradci REZIDEDCE PODKOVA a.s.	13 650	0

Společnosti COLBER INVEST s.r.o. a REZIDENCE PODKOVA a.s. jsou ovládány paní Alenou Bernardovou. Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za obvyklých podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

13. Přiznané dividendy

V předmětném období Fond nevyplatil ani nedeklaroval žádné dividendy.

14. Odměny klíčovému vedení

Fond nemá žádné zaměstnance. Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu.

15. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

16. 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 účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(A) 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 kvalifikovaným portfolio manažerem.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31.12.2018	31.12.2017
Nemovitosti	34,5 %	0 %
Investice do majetkových účastí	29,3 %	0 %
Půjčky	21,7 %	86,5%
Celkem	85,5 %	86,5 %

Dalším významným rizikem, 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 úročená aktiva. Účetní hodnota úročených aktiv je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 261	0	0	0	12 261
Celkem					
Poskytnuté půjčky	0	0		20 000	20 000
Celkem					
Gap	12 261	0		20 000	32 261
Kumulativní gap	12 261	12 261	12 261	32 261	32 261

tis. Kč	Do 3 més.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 865	0	0	0	3 865
Celkem					
Poskytnuté půjčky	0	0		25 000	25 000
Celkem					
Gap	3 865	0		25 000	28 865
Kumulativní gap	3 865	3 865	3 865	28 865	28 865

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31.12.2018 a 31.12. 2017 Fond vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

(B) ÚVĚROVÉ RIZIKO

Fond není vystaven úvěrovému riziku, jelikož nepřijal žádné půjčky a úvěry.

(C) RIZIKO LIKVIDITY

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

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Investice do nemovitostí	0	0	0	0	31 824	31 824
Finanční investice					27 000	27 000
Poskytnuté zápůjčky	0	0	0	20 000	0	20 000
Ostatní aktiva	448	0	0	0	712	1 160
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 261	0	0	0	0	12 261
Celkem	12 709	0	0	20 000	59 536	92 245
Kapitál splatný na požádání	0	33 138	0	0	0	33 138
Závazek vydat investiční akcie	0	16 100	0	0	0	16 100
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 357	0	27 000	0	13 650	43 007
Celkem	2 357	49 238	0	0	0	92 245
Gap	10 352	-49 338	-27 000	20 000	45 886	0
Kumulativní gap	10 352	-38 886	-65 886	-45 886	0	0
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Investice do nemovitostí	0	0	0	0	24	24
Finanční investice						
Poskytnuté zápůjčky	0	0	0	25 000	0	25 000
Ostatní aktiva	7	0	0	0	0	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 865	0	0	0	0	3 865
Celkem	3 871	0	0	25 000	24	28 896
Kapitál splatný na požádání	26 669	0	0	0	0	26 669
Závazek vydat investiční akcie	2 000	0	0	0	0	2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	227	0	0	0	0	227
Celkem	28 896	0	0	0	0	28 896
Gap	-25 024	0	0	25 000	24	0
Kumulativní gap	-25 024	-25 024	-24	-24	0	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

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.

17. Klasifikace finančních nástrojů

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2018				
Investice do nemovitostí	31 824	0	0	31 824
Finanční investice	27 000	0	0	27 000
Poskytnuté zápůjčky	20 000	0	0	20 000
Ostatní aktiva	1 160	0	0	1 160
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 261	0	0	12 261
Kapitál splatný na požádání	0	0	-33 138	-33 138
Závazek vydat investiční akcie	0	0	-16 100	-16 100
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	-43 007	43 007
Celkem	92 245	0	-92 245	0
tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2017				
Investice do nemovitostí	24	0	0	24
Finanční investice	0	0	0	0
Poskytnuté zápůjčky	25 000	0	0	25 000
Ostatní aktiva	7	0	0	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 865	0	0	3 865
Kapitál splatný na požádání	0	0	-26 669	-26 669
Závazek vydat investiční akcie	0	0	-2 000	-2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	-227	-227
Celkem	28 896	0	-28 896	0

Účetní hodnotu úvěrů, pohledávek, ostatních aktiv a ostatních závazků považujeme za rovnou reálné hodnotě.

18. 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 úrovni 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 úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, srovnávací metoda apod.).

OSTATNÍ AKTIVA A PASIV OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTU 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 Administrátorovi Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Aktiva v následující tabulce jsou oceněna pořizovacími hodnotami.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do nemovitostí	0	0	31 824	31 824
Finanční investice	0	0	27 000	27 000
Poskytnuté zápůjčky			20 000	20 000
Ostatní aktiva	0	0	1 160	1 160
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	12 261	12 261
Celkem	0	0	92 245	92 245

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do nemovitostí	0	0	24	24
Finanční investice	0	0	0	0
Poskytnuté zápůjčky	0	0	25 000	25 000
Ostatní aktiva	0	0	7	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	3 865	3 865
Celkem	0	0	28 896	28 896

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

- **Krátkodobé pohledávky a závazky**

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

- **Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31.12.2018			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	1 160	1 160	1 160
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 261	12 261	12 261
Závazky			
Kapitál splatný na požádání	-33 138	-33 138	-33 138
Závazek vydat investiční akcie	-16 100	-16 100	-16 100
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-43 007	-43 007	-43 007

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31.12.2017			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	7	7	7
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 865	3 865	3 865
Závazky			
Kapitál splatný na požádání	-26 669	-26 669	-26 669
Závazek vydat investiční akcie	-2 000	-2 000	-2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-227	-227	-227

19. Porovnání zisku před zdaněním a čistých aktiv připadajících na investiční akcie sestavených podle IFRS a požadavků Zákona

Fond od 1. ledna 2018 používá mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky za sledované období. Tato účetní závěrka musí taktéž splňovat požadavky Zákona, který vyžaduje ocenit veškerý majetek Fondu reálnými hodnotami. Tento požadavek je ale určitých případech v rozporu s požadavky zákona o účetnictví (§19a), kdy Fond jako účetní jednotka, která je emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, použije pro účtování a sestavení závěrky mezinárodní účetní standardy. V případě Fondu se jedná o rozpor v případě pořízení nemovitostí za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, kdy se tento nákup z pohledu mezinárodních účetních standardů považuje za zásoby, které jsou oceňovány v ceně pořízení.

V NÁSLEDUJÍCÍ TABULCE UVÁDÍME POROVNÁNÍ ZISKU PŘED ZDANĚNÍM A ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE SESTAVENÝCH PODLE IFSR A POŽADAVKŮ ZÁKONA:

Akcie emitované fondem

tis. Kč	31.12.2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva připadající na investiční akcie podle Zákona	53 052	26 669
Čistá aktiva připadající na investiční akcie podle IFRS	33 138	26 669
Rozdíl	-19 914	0

tis. Kč	31.12.2018	31. 12. 2017
Celkový úplný výsledek hospodaření podle Zákona	6 384	-330
Celkový úplný výsledek hospodaření podle IFRS	-13 530	-330
Rozdíl	-19 914	0

Investiční kapitál Dle Zákona 53 052 480,34 Kč

Počet vydaných investičních akcií 47242 (ks)

Investiční kapitál na investiční akcii 1 122,9940 Kč

Účetní závěrka Fondu zahrnující přecenění majetku podle Zákona (není sestavena podle IFRS ale podle českých účetních předpisů):

Výkaz o finanční situaci k 31.12.2018

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Dlouhodobá aktiva		99 787	25 024
Investiční majetek	5	48 757	24
Podíly v ovládaných osobách	5	31 030	0
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	5	20 000	25 000
Krátkodobá aktiva		12 709	3 872
Ostatní aktiva		448	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7	12 261	3 865
Aktiva celkem		112 496	28 896

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Vlastní kapitál			
Neuhrazená ztráta z předchozích období		0	0
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Vlastní kapitál celkem		0	0
Kapitál splatný na požádání	8	53 052	26 669
Závazek vydat investiční akcie	9	16 100	2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10	43 344	227
Krátkodobé závazky		112 496	28 896
Vlastní kapitál a závazky celkem		112 496	28 896

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 1.1.2018 – 31.12.2018

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
Výnosy z úroků	-	1 214	1 109
Ostatní provozní výnosy	-	2	1
Správní náklady	4	-1 676	-1 249
Poplatky a provize	-	-132	-191
Performance fee	4	-13 650	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-14 242	-330
Daň z příjmu za běžnou činnost	5	712	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-13 530	-330
Ostatní úplný výsledek hospodaření	6	20 962	0
Daň z příjmu	5	-1 048	
Celkový úplný výsledek hospodaření		6 384	-330
Z toho:			
Případající na zakladatelské akcie		0	0
Případající na investiční akcie		6 384	-330



Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 19.12.2016 do 31.12.2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek					
k 19.12.2016	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0
Zůstatek					
k 31.12.2017	0	0	0	0	0



Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek					
k 1.1.2018	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0
Zůstatek					
k 31.12.2018	0	0	0	0	0

Výkaz o peněžních tocích za období 1.1.2018 do 31.12.2018

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění	-13 530	-330
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Úrokové výnosy	-1 214	-1 109
<i>Provozní činnost</i>	-14 744	-1 439
Snížení (zvýšení) pohledávek	-441	-31
Zvýšení, (snížení) závazků	42 067	226
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	26 882	-1 244
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Nákup finanční investice	-27 000	0
Nákup pozemků	-31 800	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	5 000	-25 000
Přijaté úroky	1 214	1 109
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	-52 586	-23 891
<i>Finanční činnost</i>		
Příjem z emise investičních akcií	34 100	29 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	34 100	29 000
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	8 396	3 865
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	3 865	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	12 261	3 865

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na investiční akcie za období 1.1.2017 do 31.12.2018

tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2017	0
Emise investičních akcií	26 999
Ztráta za období	-330
Zůstatek k 31.12.2017	26 669

tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2018	26 669
Emise investičních akcií	19 999
Zisk za období	6 384
Zůstatek k 31.2.2018	53 052

Dlouhodobé nepeněžní aktiva ve formě pozemků a podílů jsou oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckých posudků, půjčky Fond oceňuje pořizovací hodnotou.

tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2017	0	0	0	0
Přírůstky	25 000	24	0	25 024
Úbytky	0	0	0	0
Přecenění	0	0	0	0
Účetní hodnota k 31.12.2017	25 000	24	0	25 024

tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2018	25 000	24	0	25 024
Přírůstky	0	31 800	27 000	58 800
Úbytky	-5 000	0	0	-5 000
Přecenění	0	16 933	4 030	20 963
Účetní hodnota k 31.12.2018	20 000	48 757	31 030	99 787



Exit strategie

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky skrze development, které po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností představují výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno.

V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti držené v majetku fondu vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Prodej výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.


Záměrem koupě pozemku parc.č. 554/1 „orná půda“ o výměře 31 867 m², zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 20 v k.ú. Svatý Kopeček, obec Olomouc, je získání stavebního povolení a územního rozhodnutí a realizaci developerského projektu, resp. přípravu inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů a prodej rozparcelovaných pozemků s cíleným profitem.

Koupě 90 % podílu spol. BILA s.r.o., IČ: 251 67 642, a na nemovitostech na LV č. 143 pro k.ú. Bílá u Sedla ve vlastnictví společnosti realizaci vytvoření projektu SENIOR PARKU určeného k následnému prodeji konečnému investorovi výstavby resp. provozovateli.

20. Významné události po datu účetní závěrky

V období mezi 31.12.2018 a sestavením této zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

V Praze dne 23. dubna 2019



COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti COLBER Podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COLBER Podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. („Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, z výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící k 31. prosinci 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2018 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k 31. prosinci 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Finanční investice a investice do nemovitostí	
Klíčovou auditní záležitostí je koupě pozemků – investice do nemovitostí	Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli testy věcné správnosti.
Finanční investice – nákup podílu ve společnosti BILA s.r.o.	<u>Testy věcné správnosti:</u> Provedli jsme následující testy: prověřili jsme smlouvu o koupi pozemků, ověřili nabytí vlastnictví získáním výpisu z katastru nemovitostí. Prověřili jsme Smlouvu o převodu podílu ze dne 30.1.2018, dodatek ke smlouvě o převodu podílu ze dne 27.12.2018, kde je prodloužena splatnost závazku za převod podílu do 31.12.2019, dále výpis z obchodního rejstříku, abychom ověřili nabytí 90% podílu ve společnosti BILA s.r.o.
Daň z příjmu	
Riziko uplatnění nesprávné daňové sazby při zaúčtování odložené daně	Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli testy věcné správnosti.
	<u>Testy věcné správnosti:</u> Posuzovali jsme, jestli Společnost bude v budoucnu splňovat definici Základního investičního fondu podle zákona č. 586/1992 Sb. po změně této definice platné od 1.1.2019. Ke dni vyhotovení auditu Společnost tuto definici nesplňuje, protože poplatník daně z příjmu právnických osob drží více než 10% kapitálu fondu. Pokud tuto definici Společnost nebude nadále splňovat, bude danit své příjmy 19%, nikoliv 5%.

Náklady a časové rozlišení nákladů, pohledávky za bankami, kapitálové fondy

Riziko zaúčtování nákladů do nesprávného období, správné vykázání pohledávek za bankami a vlastního kapitálu

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli testy věcné správnosti.

Testy věcné správnosti:

Provedli jsme prověření nákladových položek na smlouvy se správcem a depozitářem. Provedli jsme ověření několika nákladových položek na konci období a první měsíc dalšího období a nezjistili jsme žádné nesrovnalosti.

Ověřili jsme zůstatek pohledávek za bankami na bankovní výpis a bankovní konfirmaci.

Posouzení povinnosti konsolidace

Na základě požadavků IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka společnost posoudila podmínky a došla k závěru, že splňuje podmínky a může využít možnosti výjimky z konsolidace.

Testy věcné správnosti:

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme ověřovali splnění podmínek k možnosti využití výjimky z konsolidace, když společnost v příloze k účetní závěrce v bodě 18 vyčísluje hodnotu aktiv a závazků v reálné hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku a podílů v ovládaných osobách ověřena na základě předložených znaleckých posudků.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální