

## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017  
společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Olomouc - Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČ 29119138.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2017, za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, 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 finanční situace společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.**

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 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.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech, které přináší stabilní výnosy. V účetní závěrce je vykázána také držba významných peněžních prostředků formou vkladů u bank na požádání a ostatních krátkodobých finančních instrumentů, u nichž je předpoklad, že budou v krátkodobém horizontu investovány především do aktiv nemovité povahy za účelem dosahování dlouhodobých stabilních výnosů z nájmu. Aktiva nemovité povahy včetně vybavení tvořící věci movité, činí cca 79,8% hodnoty celkových aktiv, aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí cca 12,1% hodnoty celkových aktiv, vklady u bank a ostatní krátkodobé finanční instrumenty činí cca 4,7% hodnoty celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvořící výnosy z inkasovaného nájemného a výnosy z prodeje nemovitých věcí činí cca 95,6% veškerých výnosů.

Ověření nemovitostí, jejich ocenění, výnosů z jejich držby, prodeje a pronájmu a dále ověření držby účastí na obchodních společnostech se staly hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku, pořízení a držbu účastí na obchodních společnostech a zhodnocení budoucích výnosů z této držby a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku a vykázání podílů v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů zejména z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení, případně vyřazení dlouhodobého majetku. Taktéž jsme se zaměřili na ověření vazeb souvisejících s držbou podílů, včetně ověření všech skutečností majících vliv na vykázané výnosy.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění dlouhodobého majetku. V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je v souladu s platnými předpisy a ocenění vyjadřuje reálnou hodnotu vykázaného majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosech z pronájmu a prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 5 a 12 přílohy, informace o podílech jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci a v článku 13 přílohy.

### ***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 (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti

(materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli

vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 29.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 20.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.“

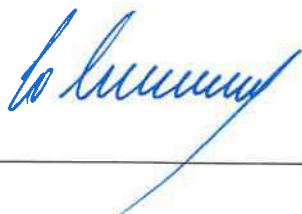
V Brně dne 28. 4. 2018

#### **Kreston A&CE Audit, s. r. o.**

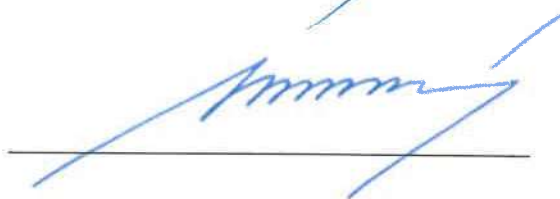
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

#### Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský  
oprávnění KAČR č. 1276



---



---

#### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu





# **Výroční zpráva 2017**

**za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**

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





# OBSAH

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře .....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	16
Profil Fondu .....	19
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017 .....	25
Zpráva o vztazích .....	34








## 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 společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., dále také „Emitent“ nebo „Fond“, za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 26. dubna 2018




---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Vladimír Dokonál**, pověřený zmocněnec



# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1 ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVANÍ

### VALNÁ HROMADA

#### Obecné informace

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

#### Rozhodování valné hromady

Upravuje článek 26 stanov Fondu:

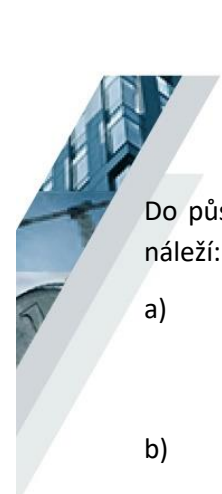
Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % (třiceti procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovací práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

#### Působnost valné hromady

Upravuje článek 23 stanov Fondu:



Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.



## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel **AMISTA investiční společnost, a. s.** (od 15. prosince 2015)

IČO: 27437558

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 15. prosince 2015)

**Ing. Vladimír Dokonal**, pověřený zmocněnec (od 15. prosince 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) je oprávněna vykonávat svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

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

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

### **Zmocněncem společnosti AMISTA, který ji zastupuje ve funkci statutárního ředitele Fondu, je:**

**Ing. Ondřej Horák** (od 15. 12. 2015)

Narozen: 1979

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. Působí v oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001 a součástí týmu AMISTA IS je sedmým rokem. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

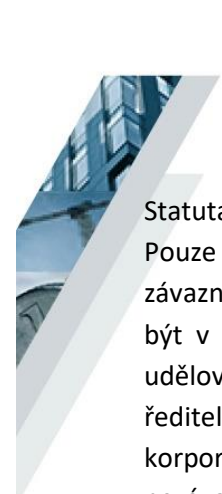
**Ing. Vladimír Dokonal** (od 15. 12. 2015)

Narozen: 1958

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze, Fakultu elektro-technická kybernetika. Stal se kandidátem věd na národohospodářské fakultě VŠE Praha. Jeho odborná praxe zahrnuje jak zkušenosti s vedením společnosti tak s ekonomickými rozvahami, dohledem nad správou majetku, strategií rozvoje a v legislativě.

Zmocněnci statutárního ředitele disponují předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.



Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 15. 1. 2016 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Zmocněnci jsou povinni vždy jednat společně.

## SPRÁVNÍ RADA

**Předseda správní rady:** **Ing. Jana Přikrylová Lébrová** (od 15. prosince 2015)

narozena: 8. 7. 1987

vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:** **Ladislav Lébr** (od 15. prosince 2015)

narozen: 21. 3. 1992

vzdělání: středoškolské

**Člen správní rady:** **Mgr. Dita Zbožínková** (od 15. prosince 2015)


narozena: 4. 2. 1990

vzdělání: vysokoškolské

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.



Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## VÝBOR PRO AUDIT

**Předseda výboru pro audit:** **Ing. Vít Vařeka** (od 25. ledna 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit** **Ing. Michal Bečvář** (od 25. ledna 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Vendula Nováčková** (od 1. května 2016 do 31. prosince 2017)  
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. V rámci AMISTA IS se věnovala vedení úseku administrace. Předtím působila na pozicích zabývajících se účetnictvím.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 25. ledna 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## SPOLEČNOSTI, V NICHŽ BYLY ČLENOVÉ FONDU ČLENY SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Ing. Jana Přikrylová Lébrová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Správní rada	15.12.2015
První olomoucká investiční, a.s. Dolní hejčínská 1194/36, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen představenstva, místopředseda	24.6.2016
VIP rauty s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.6.2017
VIP rauty s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Společník s vkladem	29.6.2017

Ladislav Lébr

Společnost	Funkce	Od (-Do)
1. Městská akciová společnost, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen představenstva	13.10.2017
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Správní rada	15.12.2015
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen dozorčí rady	14.12.2011 15.12.2015
Dancore Czech s.r.o. Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno	Společník s vkladem	1.3.2018
Dancore Czech s.r.o. Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu, jednatel	6.2.2018
ETANCELINUM SYSTEM SPV, a.s.	Člen dozorčí rady, předseda	29.6.2017

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

GINDELY TRADE, a.s.

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

Člen dozorčí rady, předseda 29.6.2017

KONČINY SPV, s.r.o.

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

Člen statutárního orgánu, jednatel 5.1.2017

Legredo s.r.o.

Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Společník s vkladem 30.6.2017

Legredo s.r.o.

Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Člen statutárního orgánu, jednatel 26.6.2017

Levinhor s.r.o.

Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Člen statutárního orgánu, jednatel 19.12.2016

Levinhor s.r.o.

Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Společník s vkladem 19.12.2016

PASTVISKO SPV, s.r.o.

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

Člen statutárního orgánu, jednatel 5.1.2017

PIERRUS SYSTEM SPV, a.s.

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

Člen dozorčí rady, předseda 29.6.2017

První olomoucká investiční, a.s.

Dolní hejčínská 1194/36, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Člen představenstva 24.6.2016

První olomoucká investiční, a.s.

Dolní hejčínská 1194/36, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Člen dozorčí rady 14.6.2013  
24.6.2016

REXSTOUT CORPORATION SPV, a.s.

Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno

Člen dozorčí rady, předseda 29.6.2017

SK Sigma Olomouc, a.s.

Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Člen dozorčí rady 28.1.2013

Mgr. Dita Zbožínková

**Společnost**

**Funkce**

**Od (-Do)**

COMES invest, investiční fond s proměnným základním

Správní rada

15.12.2015



kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc		12.7.2017
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen dozorčí rady	14.12.2011 15.12.2015
NATE - investment a.s. Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	Člen dozorčí rady	28.3.2018
První olomoucká investiční, a.s. Dolní hejčínská 1194/36, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen dozorčí rady	24.6.2016 12.7.2017

## 2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

### 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 investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., 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 investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

## 3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy



upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu. V souladu s ust. § 61 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nemusí být plnění dle smlouvy o výkonu funkce poskytnuto, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku fondu, ledaže by valná hromada Fondu rozhodla jinak.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

#### **4 ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

##### **STATUTÁRNÍ ORGÁN**

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu, a s výkonem jeho funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

##### **DOZORČÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

##### **OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

#### **5 ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

Ing. Vladimír Dokonal drží ve svém vlastnictví ke dni 31. 12. 2017 celkem 7 500 kusů zakladatelských akcií a 2 500 kusů investičních akcií Fondu.


Ing. Josef Lébl drží ve svém vlastnictví ke dni 31. 12. 2017 celkem 7 500 kusů zakladatelských akcií a 2 500 kusů investičních akcií Fondu.

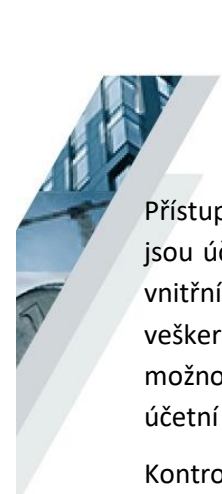
Žádný jiný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastnili ke dni 31. 12. 2017 ani ke dni sestavení Výroční zprávy žádné cenné papíry Fondu.

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

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. 1. 2017. V roce 2017 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.





Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, 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 Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## **7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Zapisovaný základní kapitál Emitenta do 7. 1. 2016 činil 50 000 000 Kč a byl rozdělen na 20 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč. Dne 7. 1. 2016 došlo ke změně v OR, jež zahrnovala přeměnu právní formy fondu na SICAV.

Zapisovaný základní kapitál od tohoto dne činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks zakladatelských akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 Kč.


### **Emitent vydává dva druhy akcií:**

**a) zakladatelské akcie** - tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle II. stanov Emitenta.

### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací a účasti na valné hromadě Emitenta. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta lze převádět odděleně.

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.



## Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle III. stanov Emitenta.

## Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta. Investiční akcie odkoupením zanikají.

## Evidence investičních akcií


Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta 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 (oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## 9 KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- 
- Interní pravidla outsourcingu
  - Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
  - Účetní postupy a pravidla účtování
  - Pravidla vnitřní kontroly
  - Systém vnitřní komunikace
  - Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

## 10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Emitenta ke dni 31. 12. 2017:

### Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 15 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

### Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041985

LEI: 3157005KP34F2VJBR02

Počet emitovaných akcií: 5 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 25. 1. 2016.

## 11 OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12 AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Josef Lébr, dat. nar. 5. 12. 1961	50,00	50,00
Ing. Vladimír Dokonal, CSc., dat. nar. 1. 8. 1958	50,00	50,00

### 13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2017, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

### 14 OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

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

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

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

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

### 17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

### 18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Emitenta v důsledku nabídky převzetí.


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

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, 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**

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.





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

## ČINNOST FONDU V ROCE 2017

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., dále také „Fond“, v roce 2017 prováděl činnosti v rámci pronájmu, částečně prodeje nemovitých aktiv ve třech základních lokalitách - průmyslový areál Lipenská 1170/45, dům Vídeňská 8 a soubor bytových jednotek v Olomouci. Zcizena byla nemovitost na pozemku p.č. 836, jehož součástí je stavba č.p. 635 – objekt bydlení na adrese Vídeňská č.p. 635/8, vše v k.ú. Olomouc, okres Olomouc, zapsáno na LV 559 u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj.

Koncem roku 2017 fond nabyl 75% účast v obchodních podílech společností NATE, investment a.s. a NATE, nápojová technika a.s.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) byla sestavena s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 24 645 tis. Kč po zdanění. Z investiční činnosti fond dosáhl výsledku hospodaření po zdanění 24 686 tis. Kč, hospodářský výsledek neinvestiční části činil ztrátu 41 tis. Kč. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

## KOMENTÁŘ CASH FLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2017 bylo ve výši 11 056 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši -10 585 tis. Kč, kdy tuto výši ovlivňoval zisk z pokračující činnosti před zdaněním za období ve výši 23 703 tis. Kč; změna reálné hodnoty ve výši 39 014 tis. Kč tvořená přecenění investičního majetku; změna stavu investičního majetku ve výši -15 539 tis. Kč související se změnou rozvahové hodnoty investičního majetku a v závislosti na přecenění investičního majetku; změna stavu majetkových účastí -58 500 tis. Kč, což představovalo jejich navýšení oproti minulému období právě o 58 500 tis. Kč; změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši 1 959 Kč, změna ostatních aktiv ve výši 6 672 tis. Kč a změna stavu ostatních závazků ve výši -7 894 tis. Kč. Na konci minulého období byla hodnota peněžního toku generovaného z (použitého v) provozní činnosti 20 877 tis. Kč. Rozdíl byl způsoben především uvedenou změnou stavu majetkových účastí.

Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 21 641 tis. Kč. Tato výše byla způsobena změnou stavu dlouhodobých finančních závazků: růstem stavu dlouhodobých půjček a úvěrů a snížením odloženého daňového závazku. V minulém období byla hodnota peněžního toku generovaného z (použitého v) finanční činnosti -25 618 tis. Kč. Rozdíl byl způsoben především uvedenou změnou stavu dlouhodobých finančních závazků.

Peníze a peněžní ekvivalenty byly na konci období ve výši 22 681 tis. Kč. Vzhledem k hodnotě peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období ve výši 11 625 tis. Kč (plně korespondující s hodnotou peněz a



peněžních ekvivalentů na konci minulého období) došlo k rozdílu ve výši 11 056 tis. Kč, kdy tato hodnota představovala právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů na konci období.

## STAV MAJETKU

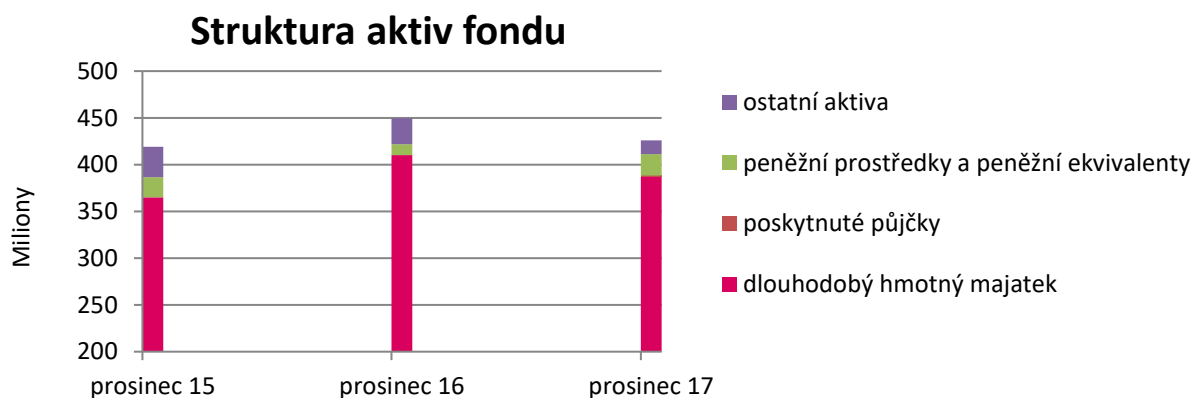
Ve srovnání s předchozím obdobím majetek Fondu meziročně vzrostl o 8 % tj. o 35 514 tis. Kč, a to díky růstu dlouhodobého majetku o 35 024 tis. Kč. Přeceněním majetku na reálnou hodnotu k 31. 12. 2017 dosáhl dlouhodobý majetek fondu hodnoty 445 685 tis. Kč.

Majetek Fondu je ke konci sledovaného období financován z 53% vlastním kapitálem a z 42% cizími zdroji (z čehož 41% činní úvěry a půjčky).

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 484 573 tis. Kč. Ta jsou tvořena především z 92% dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 445 685 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 22 681 tis. Kč (5%).




## PASIVA


Celková pasiva Fondu ve výši 484 573 tis. Kč jsou tvořena zejména z 53% vlastním kapitálem Fondu ve výši 254 925 tis. Kč (příčemž základní kapitál je ve výši 37 500 tis. Kč) a dále přijatými úvěry a půjčkami ve výši 200 006 tis. Kč (41%).

## VÝHLED PRO ROK 2018

Fond se nadále zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto nemovitostních aktiv. Dalším záměrem emitenta je nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií Fondu dle statutu, zejména zahájit pronájem nemovitých aktiv - Areál Chotěboř v k.ú. Chotěboř, které získal, v rámci nabytí majetkových účastí ve společnostech NATE investment, a.s., a NATE nápojová technika a.s.




V Praze dne 26. dubna 2018




---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Vladimír Dokonal**, pověřený zmocněnec



# Profil Fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., dále také „Fond“.

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

### Sídlo:

**Ulice:** Krapkova 452/38

**Obec:** Olomouc - Nová Ulice

**PSČ:** 779 00

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10188. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 30. 6. 2011, které nabylo právní moci téhož dne.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 12. 8. 2014, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 29119138

**DIČ:** CZ29119138

**LEI:** 3157005KP34F2VJBRS02

### Základní kapitál:

**Základní kapitál:** 37 500 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

**Akcie:** 15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě – zakladatelské akcie

5 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě – investiční akcie

**Čistý obchodní majetek:** 254 925 tis. Kč

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

Člen správní rady:

DITA DOKONALOVÁ, dat. nar. 4. února 1990 (vymazáno 12. července 2017)

DITA ZBOŽÍNKOVÁ, dat. nar. 4. února 1990 (zapsáno 12. července 2017)

Zirmova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

**AMISTA investiční společnost, a. s.**

IČO 27437558

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

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

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

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

### Portfolio manažer

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

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: Česká spořitelna, a. s.

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 4524 4782

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Fond depozitáře dle smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. 7. 2014.

## 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

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

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

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

AMISTA investiční společnost, a. s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2017. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

## 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 386 835 tis. Kč V portfoliu fondu jsou především nemovitosti a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitost	Katastrální území	Reálná hodnota
Byty:	Lazce	48 450 tis. Kč
	Nová Ulice	112 814 tis. Kč
	Povel	28 086 tis. Kč
Areál:	Hodolany	154 396 tis. Kč
Pozemky:	Hodolany	36 161 tis. Kč

Další významnou položkou v majetku Fondu jsou majetkové účasti ve výši 58 500 tis. Kč.

Majetek dále tvořen zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 22 681 tis. Kč.

Poslední významnou položkou v majetku fondu jsou poskytnuté půjčky v celkové hodnotě 350 tis. Kč. Jedna půjčka byla poskytnuta společnosti 1. MAS v celkové hodnotě 250 tis. Kč a druhá půjčka byly poskytnuta společnosti Comes Lipenská v hodnotě 100 tis. Kč. Obě půjčky jsou úročeny třemi procenty.

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

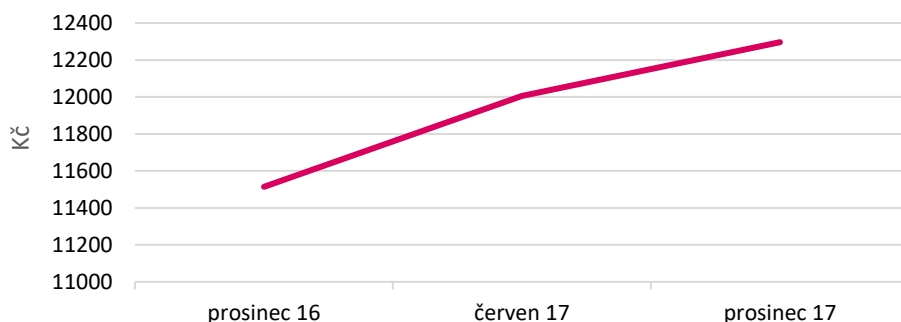
## 12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani část obchodního závodu v zahraničí.

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál (Kč):	245 925 408	230 280 163	199 127 107
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	15 000	15 000	20
Počet vydaných investičních akcií (ks):	5 000	5 000	0
Počet vydaných akcií (ks)	20 000	20 000	20
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	12 296,2704	11 514,0081	9 956 355,3330

### Fondový kapitál na jednu akcii

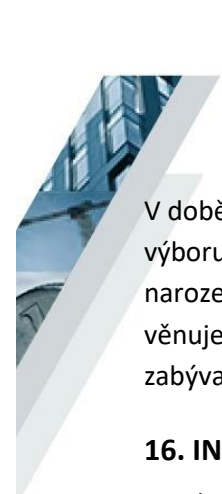


## 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období byl změněn ke dni 30. 3. 2017 statut Fondu. Ve statutu došlo ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní a k přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění s odloženou účinností k 1. 6. 2017. Byly také změněny odkazy na internetové stránky Fondu, bylo umožněno poskytovat finanční nástroje z majetku Fondu jako finanční kolaterál a poskytovat zajištění v souvislosti s používáním finančních derivátů a repo obchodů.

## 15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy byl ke dni 1. 1. 2018 změněn statut Fondu, když došlo k přesunu veškerých nákladů z neinvestiční části na investiční část.



V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

## **16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ**

Fond v účetním období nenabyl žádné své vlastní akcie.

## **17. ZPŮSOB POUŽITÍ ZISKU**

Hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění investiční činnosti Fondu.

Výnosy z investičního majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů na investiční činnost Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu s investičním majetkem za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů z investiční činnosti Fondu nad náklady na investiční činnost Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty investičních akcií.

Pokud hospodaření s investičním majetkem Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů na investiční činnost Fondu nad výnosy z investiční činnosti Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů z investiční činnosti Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z investiční činnosti Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu v případě, že byl vytvořen.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že investorům Fondu bude vyplacen podíl na zisku, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k investičním akciím za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu investiční části, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let investiční části a po přičtení nerozděleného zisku minulých let investiční části a fondů vytvořených ze zisku investiční části, které Fond může použít dle svého volného uvážení.

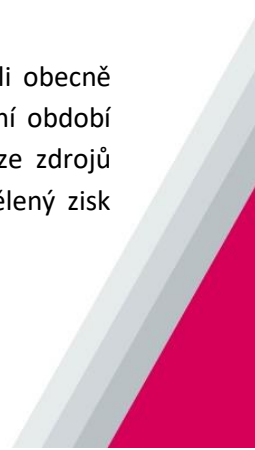
Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z investičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

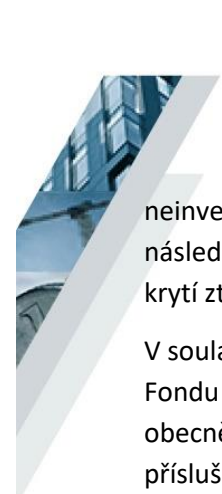
Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek investiční části Fondu.

S investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření související s investiční činností Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl ze zisku se určuje jako podíl k fondovému kapitálu investiční části Fondu.

Hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady na zajištění činnosti Fondu, a to bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu.

Výnosy neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů neinvestiční části Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy), bude vzniklá ztráta neinvestiční části hrazena ze zdrojů neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu se přednostně použije nerozdělený zisk





neinvestiční části Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu nelze použít zisk investiční části Fondu.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům Fondu bude vyplacen podíl na zisku neinvestiční části Fondu, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k zakladatelským akciím Fondu za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu neinvestiční části Fondu, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let neinvestiční části Fondu a po přičtení nerozděleného zisku minulých let neinvestiční části Fondu a fondů neinvestiční části vytvořených ze zisku neinvestiční části Fondu, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond není oprávněn rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje neinvestiční části Fondu mezi akcionáře, je-li fondový kapitál neinvestiční části Fondu zjištěný z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo by v důsledku rozdělení zisku byl nižší než zapisovaný základní kapitál Fondu, zvýšený o upsanou hodnotu nových zakladatelských akcií Fondu, pokud byly upsány zakladatelské akcie na zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu a nový zapisovaný základní kapitál nebyl ke dni sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky zapsán v obchodním rejstříku, a dále tu část rezervního fondu neinvestiční části Fondu, kterou podle zákona nebo stanov nesmí Fond použít k plnění akcionářům. Podíl na zisku neinvestiční části Fondu nelze vyplatit z prostředků tvořících zapisovaný základní kapitál Fondu.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z neinvestičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu.

Se zakladatelskou akcií Fondu a s investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Fondu, bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k zapisovanému základnímu kapitálu Fondu.

## **18. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

V období, pro které je tato Výroční zpráva sestavována, neexistují žádná soudní a rozhodčí řízení, ve kterých by byl Fond účastníkem.

## **19. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**


Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

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

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2017, nenastaly žádné další významné skutečnosti.







# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

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





# OBSAH

Výkaz o finanční situaci .....	2
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	3
Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	4
Výkaz o peněžních tocích za období 2017 a 2016 .....	5
1. Všeobecné informace .....	6
2. Účetní postupy .....	8
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	14
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU .....	15
5. Výnosy z investičního majetku .....	15
6. Správní náklady .....	15
7. Ostatní provozní výnosy .....	16
8. Ostatní provozní náklady .....	16
9. Finanční výnosy .....	16
10. Finanční náklady .....	16
11. Daň z příjmu .....	17
12. Investiční majetek .....	18
13. Podíly v ovládaných osobách .....	18
14. Poskytnuté půjčky .....	18
15. Daňové pohledávky .....	19
16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	19
17. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	20
18. Časové rozlišení aktiv .....	20
19. Základní kapitál .....	20
20. Půjčky a úvěry .....	21
21. Daňové závazky, splatné a odložené .....	22
22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	22
23. Časové rozlišení pasiv .....	23
24. Transakce se spřízněnými osobami .....	23
25. Finanční nástroje – řízení rizik .....	24
26. Klasifikace finančních nástrojů .....	30
27. Reálná hodnota aktiv a závazků .....	31
28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	33

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI  
K 31. 12. 2017**

**Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>445 685</b>	<b>410 661</b>	<b>405 914</b>
Investiční majetek	12	386 836	410 311	405 564
Poskytnuté půjčky	14	350	350	350
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>1 288</b>	<b>3 247</b>	<b>2 503</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	14	1 288	3 247	2 503
<b>Ostatní aktiva</b>		<b>37 600</b>	<b>35 151</b>	<b>41 624</b>
Daňové pohledávky	15	60	729	2 288
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	14 828	22 778	22 963
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		22 681	11 625	16 368
Časové rozlišení aktiv	18	31	19	6
<b>Aktiva celkem</b>		<b>484 573</b>	<b>449 059</b>	<b>450 041</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	19	37 500	37 500	50 000
Emisní ážio		740	740	740
Ostatní nedělitelné fondy		187	187	187
Ostatní kapitálové fondy		30 964	30 964	18 464
Výsledek hospodaření běžného období		24 645	31 153	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		160 889	129 736	129 736
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>254 925</b>	<b>230 280</b>	<b>199 127</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20	200 006	178 365	203 983
Odložený daňový závazek	21	4 479	7 356	6 659
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>204 485</b>	<b>185 721</b>	<b>210 642</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	20	0	0	8 442
Daňové závazky	21	0	272	1 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		23 632	9 509	9 300
Časové rozlišení aktiv a pasiv	23	1 531	23 277	21 530
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>25 163</b>	<b>33 058</b>	<b>40 727</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>484 573</b>	<b>449 059</b>	<b>450 041</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016
Výnosy z investičního majetku	5	45 854	51 110
Správní náklady	6	-13 584	-16 628
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>32 270</b>	<b>39 482</b>
Ostatní provozní výnosy	7	2 057	304
Ostatní provozní náklady	8	-5 973	-2 174
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>28 354</b>	<b>37 612</b>
Finanční výnosy	9	69	48
Finanční náklady	10	-4 720	-4 555
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-4 651</b>	<b>-4 507</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>23 703</b>	<b>33 105</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-1 935	-1 255
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	11	2 877	-697
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>24 645</b>	<b>31 153</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>24 645</b>	<b>31 153</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016**

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek</b>						
<b>k 1. 1. 2016</b>	<b>50 000</b>	<b>740</b>	<b>187</b>	<b>18 464</b>	<b>129 736</b>	<b>199 127</b>
Převody ve vlastním kapitálu	-12 500	-	-	12 500	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	31 153	31 153
<b>Zůstatek</b>						
<b>k 31.12.2016</b>	<b>37 500</b>	<b>740</b>	<b>187</b>	<b>30 964</b>	<b>129 736</b>	<b>230 280</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2017**

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek</b>						
<b>k 1. 1. 2017</b>	<b>37 500</b>	<b>740</b>	<b>187</b>	<b>30 964</b>	<b>160 889</b>	<b>230 280</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	24 645	24 645
<b>Zůstatek</b>						
<b>k 31. 12. 2017</b>	<b>37 500</b>	<b>740</b>	<b>187</b>	<b>30 964</b>	<b>185 534</b>	<b>254 925</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Poznámka	2017	2016
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>23 703</b>	<b>33 104</b>
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty		39 014	11 819
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku		-15 539	-16 565
Změna stavu majetkových účastí		-58 500	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		1 959	-744
Změna stavu ostatních aktiv		6 672	477
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-	-8 442
Změna stavu ostatních závazků		-7 894	1 227
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-10 585</b>	<b>20 877</b>
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		21 641	-25 618
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>21 641</b>	<b>-25 618</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>11 056</b>	<b>-4 742</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		11 625	16 367
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	17	22 681	11 625

# Příloha účetní závěrky k 31. 12 2017

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### Charakteristika společnosti

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10188. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 30. 6. 2011, které nabylo právní moci téhož dne.

Fond byl sloučen se společností COMES GROUP, a. s., sídlem Olomouc - Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 25544268, která zanikla bez likvidace. Na Fond přešlo veškeré jmění této zanikající společnosti. Rozhodným den fúze byl 1. 4. 2014. Do obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána dne 1. 5. 2015.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

### Předmět podnikání investičního fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 2011/7910/570 Sp. 2011/716/571 ze dne 30. 6. 2011.

### Obchodní firma a sídlo

Krapkova 452/38  
779 00 Olomouc - Nová Ulice, Česká republika

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 37 500 000 Kč je tvořen 15 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

Dne 7. 1. 2016 bylo zapsáno do obchodního rejstříku snížení základní kapitálu z 50 000 tis. Kč na 37 500 tis. Kč. Důvodem byla přeměna právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změna druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

#### ***Identifikační číslo***

291 19 138

#### ***Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2017***

### Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.  
IČ: 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec  
Vladimír Dokonal, pověřený zmocněnec

#### Správní rada

Předseda správní rady Ing. Jana Přikrylová Lébrová  
Členové správní rady Ladislav Lébr  
Dita Zbožínková

#### Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

**AMISTA investiční společnost, a. s.**

IČO: 274 37 558

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

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

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

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

**Portfolio manažer:** Radim Vitner  
Ing. Radek Hub

#### Depozitář fondu:

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.  
IČO: 452 44 782  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

Česká spořitelna, a. s. vykonává pro Fond depozitáře dle smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. 7. 2014.



## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2017 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. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je s nekonsolidovaná.

Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázána ve svém Statutu, že jejím 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, splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky**, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

### Vykazování podle segmentů

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


### 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.

### Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

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



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

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

### Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

### Rozpoznání výnosů

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

### Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

### Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímo nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

### Výnosové a nákladové úroky

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

## Výnosy z dividend

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

## Finanční nástroje a jejich oceňování

### • Peníze a peněžní ekvivalenty

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

### • Investice do majetkových účastí

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

### • Ostatní investice – pohledávky

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

## Ostatní finanční závazky

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

## Úročené závazky

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

## Finanční deriváty

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

## Zápočet finančních aktiv a závazků

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

## 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. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

## Tvorba rezerv

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

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

## Daň z příjmu

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

## Daň z přidané hodnoty

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

## 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 rozdíly a nevyužití daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.


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

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

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

## 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.

### První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví

Tato účetní závěrka sestavovaná k 31. prosinci 2017 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2017, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2016 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2016, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

### Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

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

- **IFRS 9 Finanční nástroje (2014)**

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným

způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

- **IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky**

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

- **IFRS 16 Leasingy**

Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je

úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Banka předpokládá, že nový standard nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

#### • **Roční zdokonalení**

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

### **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 nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### **Významné úsudky**

##### • **Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování**

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku určeného 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 modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

#### **Významné předpoklady a odhady**

##### • **Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 27.

#### 4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2017, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2016 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2016, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“).

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění investičního majetku a ostatních aktiva a s tím související odloženou daní.

V roce 2016 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření výnos ve výši 11 819 tis. Kč.

K 1. lednu 2016 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu ve výši 72 974 tis. Kč vykázán v rámci nerozděleného zisku.

#### 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	8 993	8 966
Přecenění investičního majetku	-13 882	11 819
Ostatní výnosy z investičního majetku	50 743	27 205
<b>Celkem</b>	<b>45 854</b>	<b>47 990</b>

#### 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na depozitáře	379	242
Poradenské služby	187	137
Opravy a údržba	4 157	10 490
Ostatní správní náklady (správa nemovitostí)	8 861	5 759
<b>Celkem</b>	<b>13 584</b>	<b>16 628</b>



## NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Audit	115	12
Právní a notářské služby	72	125
<b>Celkem</b>	<b>187</b>	<b>137</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Zisk z prodeje materiálu	-	2
Ostatní provozní výnosy	2 057	303
<b>Celkem</b>	<b>2 057</b>	<b>305</b>

## 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	602	1 833
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	973	40
Odpisy	898	42
Ostatní provozní náklady	3 500	259
<b>Celkem</b>	<b>5 973</b>	<b>2 174</b>

## 9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
<b>Celkem ostatní finanční výnosy</b>	<b>69</b>	<b>48</b>

## 10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	4 470	4 519
Ostatní finanční náklady	251	36
<b>Celkem</b>	<b>4 720</b>	<b>4 555</b>

## 11. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	1 935	1 255
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-2 877	697
<b>Celkem</b>	<b>-942</b>	<b>1 952</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní daně z příjmů:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	23 703	33 105
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	13 882	-11 820
Zisk před zdaněním dle CAS	37 585	21 285
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	9 878	-
Položky snižující základ daně	-8 750	-9 463
Daňový základ	<b>38 713</b>	<b>11 822</b>
Daň vypočtena při použití platné sazby	<b>1 935</b>	<b>1 255</b>
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %		
<b>Daň z příjmů</b>	<b>1 935</b>	<b>1 255</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>-2 877</b>	<b>697</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>8,2%</b>	<b>3,8%</b>

## 12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>410 311</b>	<b>405 564</b>
Přírůstky	3 685	30 034
Úbytky	-13 278	-37 107
Dopad změn reálné hodnoty	-13 882	11 819
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>386 835</b>	<b>410 311</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 379 907 tis. Kč k 31. prosinci 2017. K 31. prosinci 2016 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 363 645 tis. Kč.

## 13. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2017	2016	2017	Změny	Přecenění	2016
NATE - nápojová technika a.s.	Strojírenská výroba	ČR	100%	0%	58 500	58 500	-	-
<b>Celkem</b>					<b>58 500</b>	<b>58 500</b>	-	-

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

## 14. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
Spřízněným stranám	350	350
Ostatním subjektům	1 288	3 247
<i>Dlouhodobé</i>	<i>350</i>	<i>350</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>1 288</i>	<i>3 247</i>
<b>Celkem</b>	<b>1 638</b>	<b>3 597</b>

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 1	250	250	-	2019	3%
Půjčka spřízněné straně 2	100	100	-	2019	3%
Ostatním subjektům	1 288	1 288	-	2018	6%

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 1	250	250	-	2019	3%
Půjčka spřízněné straně 2	100	100	-	2019	3%
Ostatním subjektům	3 247	3 247	-	2017	6%

## 15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 122 tis. Kč (2016: 122 tis. Kč).

## 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	8 799	10 028
Jiné pohledávky	2 794	8 086
Dohadné účty aktivní	106	185
Zaplacené zálohy	3 129	4 479
<b>Celkem</b>	<b>14 828</b>	<b>22 778</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>14 828</i>	<i>22 778</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>14 778</b>	<b>22 778</b>

## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty u bank	19 045	8 005
Pokladní hotovost	36	20
Termínované vklady	3 600	3 600
<b>Celkem</b>	<b>22 681</b>	<b>11 625</b>

## 18. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Náklady příštích období	6	1
Příjmy příštích období	25	18
<b>Celkem</b>	<b>31</b>	<b>19</b>

## 19. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Od 30. června 2012 do 7. ledna 2016 základní kapitál společnosti činil 50 000 tis. Kč a byl rozvržen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč. Dnem 7. ledna 2016 došlo ke snížení základního kapitálu na 37 500 tis. Kč z důvodu přeměny právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií na 15 000 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie. V roce 2017 nedošlo k žádné změně.

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

### Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál	257 925 408	230 280 163	199 127 107
Počet vydaných akcií	20 000	20 000	20
Fondový kapitál na 1 akcii	12 746,27	11 514,01	9 956 355,33

## 20. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Bankovní úvěry	190 000	123 555
Půjčky od nebankovních subjektů	10 006	54 810
<b>Celkem</b>	<b>200 006</b>	<b>178 365</b>
Dlouhodobé	200 006	178 365
Krátkodobé	-	-
<b>Celkem</b>	<b>200 006</b>	<b>178 365</b>

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu	10 006	10 006	-	-	5%
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	-	2032	-
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	-	-

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu 1	25 228	25 228	4 298	-	3%
Půjčka od nebankovního subjektu 2	34 898	34 898	25 960	-	3%
Půjčka od nebankovního subjektu 3	25 636	25 636	10 700	-	3%
Půjčka od nebankovního subjektu 4	10 006	10 006	-	-	5%

Bankovní úvěr 1	101 253	101 253	9 496	-	-
Bankovní úvěr 2	16 598	16 598	-	2032	1M Pribor + 1,29%
Bankovní úvěr 3	12 000	12 000	-	2032	1M Pribor + 1,29%
Bankovní úvěr 4	3 200	3 200	-	2032	1M Pribor + 1,29%

Výše uvedené půjčky od nebankovních subjektů nevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 12.

## 21. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
DPH	-	272
Odložený daňový závazek	4 479	7 356
<b>Celkem</b>	<b>4 479</b>	<b>7 628</b>
tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Odložený daňový závazek	-869	-850
Odložený daňový závazek z přecenění	5 348	8 206
<b>Celkem</b>	<b>4 479</b>	<b>7 356</b>

## 22. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Závazky z obchodních vztahů	430	1 025
Ostatní závazky	22 777	7 774
Přijaté zálohy	360	360
Dohadné účty pasivní	65	350
<b>Celkem</b>	<b>23 632</b>	<b>9 509</b>

<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	23 632	9 509
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>23 632</b>	<b>9 509</b>

### 23. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Výdaje příštích období	1 531	23 277
<b>Celkem</b>	<b>1 531</b>	<b>23 277</b>

Výdaje příštích období se týká především úroku z půjčky FO nevyplacený ve výši 1 169 tis. Kč (2016: 18 796 tis. Kč).

### 24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2017		2017	
<b>Spřízněná osoba</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>Závazky</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Náklady</b>
Comes Lipenská, s r.o.	100	197	3	2 403
1.MAS, a.s.	7 655	-	419	-
Ing. Lébr	-	-	-	588
Ing. Dokonal	-	-	-	299
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>7 755</b>	<b>197</b>	<b>422</b>	<b>3 290</b>

tis. Kč	31. 12. 2016		2016	
<b>Spřízněná osoba</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>Závazky</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Náklady</b>
Comes Lipenská, s r.o.	100	-	2	-
1.MAS, a.s.	250	-	2	-
Ing. Lébr	-	46 158	-	2 623
Ing. Dokonal	-	25 636	-	1 341
SNYZE spol. s r.o.	-	2 442	-	225
<b>Celkem</b>	<b>350</b>	<b>74 236</b>	<b>4</b>	<b>4 189</b>



## 25. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

### Tržní riziko

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

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

### Riziko koncentrace

#### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Investiční majetek	79,83%	91,37%
Podíly v ovládaných osobách	12,07%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,34%	0,80%
<b>Celkem</b>	<b>92,24%</b>	<b>92,17%</b>

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 a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, 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
<b>K 31. prosinci 2017</b>					
Poskytnuté půjčky	-	1 288	350	-	<b>1 638</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 681	-	-	-	<b>22 681</b>
<b>Celkem</b>	<b>22 681</b>	<b>1 288</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>24 319</b>
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	10 006	190 000	<b>200 006</b>
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 006</b>	<b>190 000</b>	<b>200 006</b>
<b>Gap</b>	<b>22 681</b>	<b>1 288</b>	<b>-9 656</b>	<b>-190 000</b>	<b>-175 687</b>
<b>K 31. prosinci 2016</b>					
Poskytnuté půjčky	-	3 247	350	-	<b>3 597</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 625	-	-	-	<b>11 625</b>
<b>Celkem</b>	<b>11 625</b>	<b>3 247</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>15 222</b>
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	178 365	-	<b>178 365</b>
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178 365</b>	<b>-</b>	<b>178 365</b>
<b>Gap</b>	<b>11 625</b>	<b>3 247</b>	<b>-178 015</b>	<b>-</b>	<b>-163 143</b>

## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

## Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

## Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	386 835	<b>386 835</b>
Podíly v ovládaných osobách	58 500	<b>58 500</b>
Poskytnuté půjčky	1 638	<b>1 638</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 827	<b>14 827</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 681	<b>22 681</b>
<b>Celkem</b>	<b>484 481</b>	<b>484 481</b>

Rating k 31. 12. 2016	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	410 311	<b>410 311</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-
Poskytnuté půjčky	3 597	<b>3 597</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22 778	<b>22 778</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	11 625	<b>11 625</b>
<b>Celkem</b>	<b>448 311</b>	<b>448 311</b>

K 31. 12. 2017 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Česká spořitelna, a.s.).

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	190 000	39%
<b>Celkem</b>	<b>190 000</b>	<b>39%</b>

tis. Kč	31.12.2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	123 555	28%
<b>Celkem</b>	<b>123 555</b>	<b>28%</b>

## Riziko likvidity

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

## 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
<b>K 31. prosinci 2017</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	386 835	<b>386 835</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	58 500	<b>58 500</b>
Poskytnuté půjčky	-	1 288	350	-	-	<b>1 638</b>
Daňové pohledávky	60	-	-	-	-	<b>60</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 827	-	-	-	-	<b>14 828</b>
Časové rozlišení aktiv	31	-	-	-	-	<b>31</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 681	-	-	-	-	<b>22 681</b>
<b>Celkem</b>	<b>37 600</b>	<b>1 288</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>445 335</b>	<b>484 573</b>
Úvěry a půjčky	-	-	10 006	190 000	-	<b>200 006</b>
Obchodní a ostatní závazky	23 632	-	-	-	-	<b>23 632</b>
Odložený daňový závazky	-	-	-	-	4 479	<b>4 479</b>
Daňový závazek	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Časové rozlišení pasiv	1 531	-	-	-	-	<b>1 531</b>
Vlastní kapitál	0	-	-	-	254 925	<b>254 925</b>
<b>Celkem</b>	<b>25 163</b>	<b>-</b>	<b>10 006</b>	<b>190 000</b>	<b>259 404</b>	<b>484 573</b>
<b>Gap</b>	<b>12 437</b>	<b>1 288</b>	<b>-9 656</b>	<b>-190 000</b>	<b>185 931</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>12 437</b>	<b>13 725</b>	<b>4 069</b>	<b>-185 931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2016</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	410 311	<b>410 311</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	-	3 247	350	-	-	<b>3 597</b>
Daňové pohledávky	729	-	-	-	-	<b>729</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22 778	-	-	-	-	<b>22 778</b>
Časové rozlišení aktiv	19	-	-	-	-	<b>19</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	11 625	-	-	-	-	<b>11 625</b>
<b>Celkem</b>	<b>35 151</b>	<b>3 247</b>	<b>350</b>	-	<b>410 311</b>	<b>449 059</b>
Úvěry a půjčky	-	-	178 365	-	-	<b>178 365</b>
Obchodní a ostatní závazky	9 509	-	-	-	-	<b>9 509</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	7 356	<b>7 356</b>
Daňový závazek	272	-	-	-	-	<b>272</b>
Časové rozlišení pasiv	23 277	-	-	-	-	<b>23 277</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	230 280	<b>230 280</b>
<b>Celkem</b>	<b>33 058</b>	-	<b>178 365</b>	-	<b>237 636</b>	<b>449 059</b>
<b>Gap</b>	<b>2 093</b>	<b>3 247</b>	<b>-178 015</b>	-	<b>172 675</b>	-
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 093</b>	<b>5 340</b>	<b>-172 675</b>	<b>-172 675</b>	-	-

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.

## 26. 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 pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2017</b>					
Investiční majetek	-	-	386 835	-	<b>386 835</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	58 500	-	<b>58 500</b>
Poskytnuté půjčky	1 638	-	-	-	<b>1 638</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 828	-	-	-	<b>14 828</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 681	-	-	-	<b>22 681</b>
Půjčky a úvěry	-	200 006	-	-	<b>200 006</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	23 632	<b>23 632</b>
<b>Celkem</b>	<b>39 146</b>	<b>200 006</b>	<b>445 335</b>	<b>23 632</b>	<b>708 120</b>

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2016</b>					
Investiční majetek	-	-	410 311	-	<b>410 311</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	3 597	-	-	-	<b>3 597</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22 778	-	-	-	<b>22 778</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 625	-	-	-	<b>11 625</b>
Půjčky a úvěry	-	178 365	-	-	<b>178 365</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	9 509	<b>9 509</b>
<b>Celkem</b>	<b>38 000</b>	<b>178 365</b>	<b>410 311</b>	<b>9 509</b>	<b>636 185</b>

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

## 27. 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 zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý 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, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (c).

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

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

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

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



## Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2017</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	386 635	<b>386 635</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	58 500	<b>58 500</b>
Poskytnuté půjčky	-	-	1 638	<b>1 638</b>
Půjčky a úvěry	-	-	200 006	<b>200 006</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>646 979</b>	<b>646 979</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2016</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	410 311	<b>410 311</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	-	-	3 597	<b>3 597</b>
Půjčky a úvěry	-	-	178 365	<b>178 365</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>592 273</b>	<b>592 273</b>

### **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
<b>Aktiva K 31. 12. 2017</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 827	14 827	<b>14 827</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 681	22 681	<b>22 681</b>
<b>Závazky</b>			
Obchodní a ostatní závazky	23 632	23 632	<b>23 632</b>


tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>Aktiva K 31. 12. 2016</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22 778	22 778	<b>22 778</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	11 625	11 625	<b>11 625</b>
<b>Závazky</b>			
Obchodní a ostatní závazky	9 508	9 508	<b>9 508</b>

## 28.NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

V Praze dne 26. dubna 2018

  
 COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
 zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec

  
 COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
 zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Vladimír Dokonal**, pověřený zmocněnec

# Zpráva o vztazích

## 1 ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

se sídlem Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 180 00

IČO: 29119138

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B vložka 10188

### Ovládající osoba

**Ing. Josefem Lébr (50 %),**

nar. 5. 12. 1961, bytem Družstevní 26, Olomouc, PSČ 779 00

**Ing. Vladimírem Dokonalem, CSc. (50 %),**

nar. 1. 8. 1958, bytem Einsteinova 60, Olomouc, PSČ 779 00

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 100 %
TANVIL s.r.o.	27802078	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 25 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
SK Sigma Olomouc, a. s.	61974633	Legionářská 1165/12, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 32 %
První olomoucká investiční, a. s.	47673397	Dolní Hejčinská 1194/36, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 100 %
INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 49,9 %
DOZI 2016 s.r.o.	05392799	Vídeňská 635/8, 779 00 Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 100 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
LORD-NORD s.r.o.	27807061	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 22 %

## 3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

#### **4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

#### **5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední Účetní závěrky.

#### **6 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ**

##### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

###### **Smlouvy uzavřené v účetním období**

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami.

###### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

V předešlých obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami.

##### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami**

###### **Smlouvy uzavřené v účetním období**

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

###### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 8. 2012 mezi COMES GROUP, a. s., a ovládanou osobou.

#### **7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ**

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.


#### **8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9 PROHLÁŠENÍ


Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 30. března 2018



---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



---

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
**Vladimír Dokonal**, pověřený zmocněnec