



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

Fond	Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 034 51 488, se sídlem Na přfkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20065
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V průběhu Účetního období Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF. Fond se i v roce 2018 zaměřil na dosažení stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu.

V Účetním období tak Fond investoval volné prostředky na poskytnutí zápůjček obchodním společnostem ve vlastnictví Fondu, které se zabývají investicemi do nemovitého majetku, na nákup nového nemovitého majetku. Pozitivní náladu realitního trhu v Účetním období obchodní společnosti ve vlastnictví fondu využily na prodej nemovitostí určených pro individuální bydlení a na nákup investičních nemovitostí. Významně se v Účetním období dařilo především projektům nájemného bydlení, které zaznamenaly téměř 100 % obsazenost.

Koncem Účetního období Fond koupil 100 % akcií společnosti OSTRAVICE HOTEL a.s., čím rozšířil oblast svého působení na další zajímavou turistickou lokalitu v České republice. V rámci této nové investice Fond plánuje rozvíjet území aktivitami nejen v oblasti cestovního ruchu, ale především lokalitu urbanizovat také na rezidenční bydlení, v čem vidí v nejbližších letech největší růst. Vzhledem k opatrným výhledům v oblasti cestovního ruchu Fond nabídl 50 % akcií společnosti Tatry Mountain Resorts CR a.s. významnému investorovi, který v této oblasti úspěšně provozuje více středisek, jednak v České republice, jednak v Polsku a na Slovensku.

Majetkové účasti Fondu v obchodních společnostech pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly peněžní prostředky investorů Fondu.

2. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „neinvestiční část Fondu“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.





Řádná účetní závěrka, která je nedílnou součástí této výroční zprávy, byla sestavena na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Fond v Účetním období využil pozitivní nálady na realitním trhu a poptávku po investicích do nemovitostí a vykázal nárůst hospodářského výsledku zhruba o 41 %, což bylo dosaženo především úroky z poskytnutých půjček.

Majetek investiční části Fondu je investovaný do majetkových účastí ve společnostech, které se zabývají investicemi do nemovitého majetku a jiných investic úzce propojených s realitním trhem. S investicemi do realitních aktiv úzce souvisí riziko realitního sektoru a méně likviditní povaha těchto aktiv.

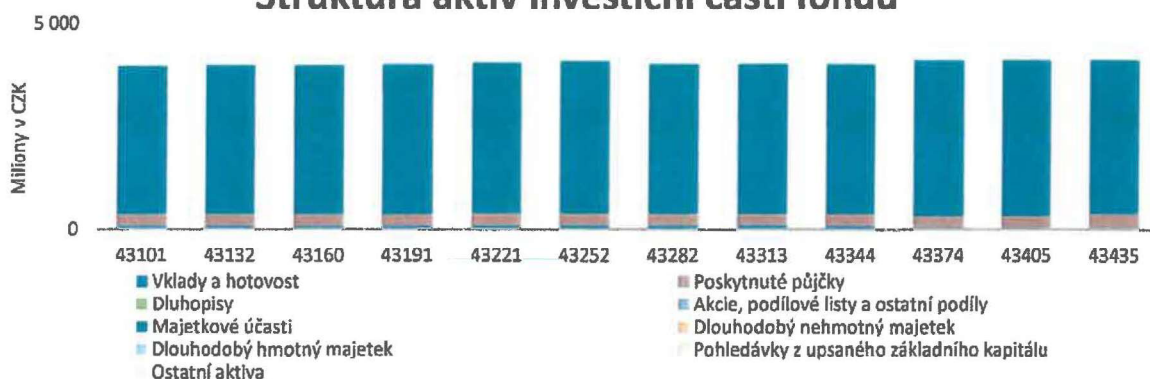
Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

3. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

3.1 AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 4 123 628 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi s rozhodujícím a podstatným vlivem v hodnotě 3 739 947 tis. Kč kde došlo k nárůstu hlavně z důvodu nákupu nové majetkové účasti, dále pak pohledávkami představujícími poskytnuté zápůjčky ve výši 272 646 tis. Kč, kde došlo k nárůstu zejména z důvodu nově poskytnutých úvěrů, a dále penězi na bankovních účtech ve výši 32 869 tis. Kč, kde došlo k poklesu hlavně z důvodu nákupu majetkové účasti a ostatními aktivy tvořenými pohledávkou za Forespo BDS a.s. z titulu snížení základního kapitálu ve výši 21 615 tis Kč, pohledávkou z titulu prodeje 50% majetkové účasti Ostravice Hotel a.s. ve výši 53 801 tis. Kč a odloženou daňovou pohledávkou ve výši 578 tis. Kč.

Struktura aktiv investiční části fondu



3.2 PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 4 123 628 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 4 122 094 tis. Kč (přičemž kapitálové fondy dosáhly výše 3 918 875 tis. Kč, kde došlo k nárůstu z důvodu nové emise akcií) a dále oceňovacími rozdíly ve výši 179 446 tis Kč (zde došlo k nárůstu především z důvodu kurzových rozdílů) nerozděleným ziskem 16 853 tis Kč a ziskem za účetní období 6 920 tis. Kč. Dále pak ostatními pasivy zejména dohadnými účty pasivními ve výši 1 009 tis Kč a závazky z obchodního styku 384 tis Kč.





4. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

4.1 AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 389 tis. Kč. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 3 389 tis. Kč.

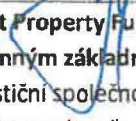
4.2 PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 3 389 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 3 477 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 3 500 tis. Kč) a dále pohledávka vůči investičnímu středisku ve výši 88 tis. Kč a neuhrazená ztráta z minulých let ve výši 23 tis. Kč.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V průběhu roku 2019 Fond nadále očekává stabilní zhodnocení svých aktiv nad úroveň dlouhodobých úrokových sazeb. V nadcházejícím období se Fond zaměří na přetrvávající poptávku trhu na prodej nemovitého majetku a z výnosů z realizovaných prodejů očekává postupné splácení jednotlivých zápůjček poskytnutých svým dceřiným společnostem. Nadále Fond pokračuje v hledání nových obchodních příležitostí, především k prodeji některého nemovitého majetku a další urbanizaci vybraných lokalit.

V Praze dne 14. 3. 2019



**Compact Property Fund, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.**
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva

