



Účetní závěrka

Účetní jednotka:

Compact Propety Fund investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 274 37 558 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.3. 2019

ROZVAHA k 31.12.2018

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018			31.12.2017		
		Fond	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	Fond	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ
	AKTIVA	Bruto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
33	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	36 258	32 869	3 389	82 315	78 916	3 399
	v tom: a) splatné na požádání	36 258	32 869	3 389	82 315	78 916	3 399
44	Pohledávky za nebankovními subjekty	272 646	272 646	0	264 536	264 536	0
	b) ostatní pohledávky	272 646	272 646	0	264 536	264 536	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 077	2 077	0	2 115	2 115	0
	v tom: a) Akcie	2 077	2 077	0	2 115	2 115	0
7	Účasti s podstatným vlivem	53435	53435				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	3 686 512	3 686 512	0	3 641 365	3 641 365	0
111	Ostatní aktiva	76 089	76 089	0	452	452	0
Aktiva celkem		4 127 017	4 123 628	3 389	3 990 793	3 987 394	3 399





Účetní jednotka:

Compact Propety Fund investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 274 37 558 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.3. 2019

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018			31.12.2017			
		Fond	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	Fond	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	
PASIVA								
4	Ostatní pasiva	24	1 446	1 534	-88	904	982	-78
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0	0	0	68	68	0
88	Základní kapitál	27	3 500	0	3 500	3 500	0	3 500
	z toho: a) splacený základní kapitál		3 500	0	3 500	3 500	0	3 500
12	Kapitálové fondy	13	3 918	3 918	0	3 829	3 829	0
			875	875	0	616	616	0
13	Oceňovací rozdíly	29	179	179	0	139	139	0
			446	446	0	875	875	0
	z toho: a) z majetku a závazků		-10	-10 980	0	-13	-13 451	0
			980			451		
	c) z přepočtu účastí		-76	-76 927	0	-143	-143	0
			927			285	285	
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		267	267	0	296	296	0
			353	353	0	611	611	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	16 830	16 853	-23	11 932	11 959	-27
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		6 920	6 920	0	4 898	4 894	4
16	Vlastní kapitál		4 125	4 122	3 477	3 989	3 986	3 477
			571	094		821	344	
	Pasiva celkem		4 127 017	4 123 628	3 389	3 990 793	3 987 394	3 399

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
	Podrozvahova aktiva	4 127 017	3 990 793
8	Hodnoty předané k obhospodařování	33	4 127 017
			3 990 793





Účetní jednotka:

Compact Propety Fund investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00
Praha 1

IČO: 274 37 558 Předmět podnikání: činnost
investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.3. 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018			31.12.2017			
		Fond	INVE STIČ NÍ	NEINV ESTIČ NÍ	Fond	INVEST IČNÍ	NEINVES TIČNÍ	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	10 517	10 517	0	10 931	10 931	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		10 517	10 517	0	10 931	10 931	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-130	-130	0	-79	-69	-10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	105	105	0	-2 613	-2 613	0
	d) ostatní		105	105	0	-2 613	-2 613	0
7	Ostatní provozní výnosy	7	67	0	0	175	45	130
8	Ostatní provozní náklady	7	0	0	0	-130	-130	0
9	Správní náklady	8	-3 235	-3 235	0	-3 128	-3 012	-116
	b) ostatní správní náklady		-3 235	-3 235	0	-3 128	-3 012	-116
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		7 324	7 324	0	5 156	5 152	4
23	Daň z příjmů	31	-404	-404	0	-258	-258	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		6 920	6 920	0	4 898	4 894	4



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. 12. 2018
(tis. Kč)

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	3 500	3 829 616	16 830	139 875	0	3 989 821
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	6 920	6 920
Emise akcií	0	60 000	0	0	0	60 000
Kurz. a oceň. rozdíly nezahrnuté do VH	0	29 259	0	39 571	0	68 830
Zůstatek k 31.12.2018	3 500	3 918 875	16 830	179 446	6 920	4 125 571





Účetní jednotka:

Compact Propety Fund investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 274 37 558 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.3. 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2018

(tis. Kč)

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	3 500	3 829 616	16 830	139 875	0	3 989 821
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	6 920	6 920
Emise akcií	0	60 000	0	0	0	60 000
Kurz. a oceň. rozdíly nezahrnuté do VH	0	29 259	0	39 571	0	68 830
Zůstatek k 31.12.2018	3 500	3 918 875	16 830	179 446	6 920	4 125 571

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU 2017

v tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	3 500	10	4 054 085	133 649	11 932	4 203 176
Kurzové a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-224 469	6 226	0	-218 243
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	4 898	4 898
Ostatní změny	0	-10	0	0	0	-10
Zůstatek k 31.12.2017	3 500	0	3 829 616	139 875	16 830	3 989 821





Příloha účetní závěrky k 31.12.2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 034 51 488, se sídlem Na příkopě 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

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

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

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 2.9.2014 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B vložka 20065 dne 1.10.2014 Povolení k činnosti investičního fondu č. j. 2014/041653/CNB/570 S-Sp.-2014/00395/CNB/571 vydala Česká národní banka dne 24. 9. 2014 a téhož dne nabylo právní moci.

Identifikační údaje:

IČO: 03451488
DIČ: CZ03451488





zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B vložka 20065

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2014/041653/CNB/570 S-Sp.-2014/00395/CNB/571 vydala Česká národní banka dne 24. 9. 2014 a téhož dne nabylo právní moci.

Sídlo Fondu

Na příkopě 393/11
110 00 Praha 1
Česká republika

Statutární orgán Fondu

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 10. 2014)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek	(od 1. 10. 2014)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. října 2014)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec narozen: 22. 2. 1973 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. října 2014)
Člen správní rady:	Ing. Pavel Scholz narozen: 11. 6. 1967	(od 1. října 2014)

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek a úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem. V souladu s výše uvedeným investuje Fond zejména do účastí (podílů) v obchodních společnostech. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond se řídí svým statutem.





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.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

Tato Účetní závěrka je sestavena za období 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018. Fond za rok 2018 nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, protože sám je účetní jednotkou zahrnutou do konsolidačního celku jiné konsolidující osoby: J&T FINANCE GROUP SE (IČO 275 92 502) Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

2.1 DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

2.2 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát, a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

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

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

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

2.3 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Majetek jako investiční příležitosti jsou především majetkové účasti držené Fondem s cílem dlouhodobého Majetek jako investiční příležitosti jsou především majetkové účasti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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





Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

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

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

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou.

Ocenění investičních nástrojů v majetku Fondu bude provedeno podle kurzu vyhlášeného pro období, ve kterém se nachází Den ocenění, ke kterému se provádí aktuální ocenění, a to konkrétně podle posledního známého kurzu, který bude k dispozici ke dni předcházejícímu o pět pracovních dnů poslední den Lhůty pro stanovení aktuální hodnoty CP k příslušnému Dni ocenění.

Reálná hodnota nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství, reálná hodnota podílů na nemovitostních a jiných společnostech, jakož i reálná hodnota movitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství v majetku Fondu je stanovována minimálně jednou ročně k poslednímu dni Účetního období, a to buď znaleckým posudkem, nebo za podmínky dle § 194 a § 195 Zákona Administrátorem.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu investičních aktiv v majetku Fondu provede Administrátor bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, mimořádné ocenění reflektující aktuální okolnosti. Na základě takového mimořádného ocenění provede Administrátor rovněž mimořádné stanovení aktuální hodnoty investiční akcie.

Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.





Fond pro určení reálné hodnoty investice využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

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

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

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

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

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

2.4 OSTATNÍ AKTIVA

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

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

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

2.5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz





o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

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

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

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

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

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

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.7 ZDANĚNÍ

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

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

2.8 TVORBA REZERV

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,





- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená s pravděpodobností vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana
 - ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivce.

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

2.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

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

V průběhu Účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Výnosy z úroků		
ze zápůjček	10 517	10 931
Čistý úrokový výnos	10 517	10 931

Fond neuplatnil ani nepromínil úroky z prodlení.





5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Náklady na poplatky a provize		0
bankovní poplatky	-130	-69
Celkem	-130	-69

Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Náklady na poplatky a provize	0	-10
Ostatní	0	-10
Celkem	0	-10

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	-42	0
Kurzové rozdíly	147	-2 613
Celkem	105	-2 613

Ztráta z operací s cennými papíry je způsobena rozdílem nižší tržní ceny z prodeje majetku oproti vyšší zůstatkové ceně prodávaného majetku.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Ostatní provozní výnosy	0	45
Ostatní výnosy	0	45
Ostatní provozní náklady	0	-130
Příspěvek neinvestičnímu středisku	0	-130
Celkem	0	-85

Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Ostatní provozní výnosy	0	130
Příspěvek z investičního střediska	0	130
Celkem	0	130





8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Náklady na obhospodařování	-900	-865
Náklady na výkon funkce statutárního orgánu	-900	-865
Náklady na depozitáře	-348	-313
Náklady na audit	-240	-157
Právní poradenství	0	-3
Účetní a daňové poradenství	-114	-199
Znalecké posudky	-749	-590
Odborný poradce	-30	0
Ostatní správní náklady	46	-23
Celkem	-3 235	-3 015

Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Náklady na obhospodařování	0	35
Náklady na výkon funkce statutárního orgánu	0	35
Náklady na depozitáře	0	35
Náklady na audit	0	2
Právní poradenství	0	3
Účetní a daňové poradenství	0	6
Ostatní správní náklady	0	0
Celkem	0	116

Fond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Společnost neeviduje žádné peněžní prostředky v hotovosti.

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Zůstatky na běžných účtech	32 869	78 916
Celkem	32 869	78 916





Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Zůstatky na běžných účtech	3 389	3 399
Celkem	3 389	3 399

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Úvěry - jistina	269 675	259 052
Úvěry - příslušenství	2 971	5 484
Celkem	272 646	264 536

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. (limit)	hodnota	Výše (čerpání)	půjčky	Úrok. sazba	Zůstatek půjčky
				v tis EUR	v tis EUR	v tis CZK	v %	v tis CZK
FORESPO HELIOS 2 a. s.	09.12.2014	19.11.2019		1 400	400	10 290	4%	10 497
FORESPO HELIOS 2 a. s.	04.02.2016	03.02.2019		498	498	468	4%	13 022
FORESPO PÁLENICA	21.09.2018	20.09.2023		1000	400	10 290	4%	10 405
FORESPO PÁLENICA	20.05.2016	19.05.2021		4 800	3 800	97 755	4%	98 194
INVEST-GROUND a. s.	27.07.2016	26.07.2020		100	100	2 572	4%	2 766
FORESPO SOLISKO a. s.	08.10.2014	06.06.2020		2 000	800	20 580	4%	20 742
FORESPO HOREC A SASANKA a.s.	08.10.2014	06.04.2021		1 777	500	12 863	4%	12 981
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	07.07.2015	21.10.2020		1 530	300	7 717	4%	7 778
FORESPO HELIOS 1 a.s.	27.01.2017	26.01.2022		685	685	17 622	4%	17 927
FORESPO RENTAL 2 a.s.	17.08.2017	16.08.2022		3 500	3 000	77 175	4%	78 334
Celkem								272 646

Příslušenství k poskytnutým zápůjčkám (nesplacené úroky) činí k 31. 12. 2018 celkem 2 971 tis. Kč. Zápůjčky byly k 31. 12. 2018 přeceněny aktuálním kurzem ČNB.

13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Fond neviduje žádný ze státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond neviduje žádný z dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.





15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	2 077	2 115
Čistá účetní hodnota	2 077	2 115

Datum pořízení	Akcie / dluhopis / podílový fond	Identifikace cenného papíru	IČO společnos ti	Název CP	Počet [ks]	Celková pořizovací cena při nákupu EUR	Celková pořizovací cena při nákupu CZK	Aktuální cena celkem CZK
21.10.2014	akcie	SK112000510 5	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	319	8 816	2 077

Identifikace cenného papíru	IČO společnosti	Název CP	Počet [ks]	Pořizovací hodnota aktiva CZK	Kurzový rozdíl CZK	Oceňovací rozdíl CZK	Aktuální výše odložené daně CZK	Aktuální cena celkem CZK
SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	2 427	-158	-192	0	2 077

Meziroční změna hodnoty je způsobena vlivem přecenění (změna kurzu akcie a změna kurzu EUR).

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Účasti s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	3 686 512	3 641 365
Účasti s podstatným vlivem v ostatních subjektech	53 435	0
Celkem	3 739 947	3 641 365

Pořízení	IČO	Název společnosti	Podíl	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Kurzový rozdíl	Celkem
			V %	v tis. EUR	v tis. CZK	tis. CZK	v tis. CZK
08.10.2014	47232935	FORESPO SOLISKO a. s.	100	3 697	101 392	2 401	97 500
08.10.2014	47234032	FORESPO HELIOS 1 a. s.	100	10 523	288 166	-1 932	268 868





08.10.2014	47234024	FORESPO HELIOS 2 a. s.	100	12 937	353 836	30 667	-20 764	363 739
08.10.2014	47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	100	3 841	105 312	-1 512	-6 543	97 257
08.10.2014	47232978	FORESPO PÁLENICA a. s.	100	1 657	45 525	43 958	-2 519	86 964
08.10.2014	36858137	INVEST-GROUND a. s.	100	33 851	930 132	28 358	-59 273	899 217
15.12.2014	36782653	FORESPO-RENTAL 1 a. s.	100	14 994	413 302	-6 006	-27 656	379 640
15.12.2014	36781487	FORESPO-RENTAL 2 a. s.	100	33 130	913 244	51 623	-60 684	904 183
23.12.2014	27209938	FORESPO BDS a. s.	100		181 574	-46 316		135 258
20.02.2015	43853765	DEVEL PASSAGE s.r.o.	100	7 023	193 344	52 358	-12 380	233 322
07.07.2015	47235608	FORESPO DUNAJ 6 a. s.	100	8 742	236 917	-4 308	-12 045	220 564
23.10.2018	27574911	OSTRAVICE HOTEL a.s.	50		53 839	-404		53 435
Celkem				130 395	3 816 583	148 887	-225 523	3 739 947

Účasti byly k 31. 12. 2018 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2018 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neneviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

Fond neneviduje dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Poskytnuté zálohy	13	0
Ostatní pohledávky	21 615	0
Daně	82	452
Odložená daňová pohledávka	578	0
Dlouhodobá pohledávka	53 801	0
Celkem	76 089	452

Ostatní aktiva jsou tvořena zejména pohledávkou za snížením vlastního kapitálu společnosti Forespo BDS a.s., odloženou daňovou pohledávkou z titulu kurzových rozdílů poskytnutých půjček a přecenění akcií Best Hotel a.s. přeplatkem na DPH u FÚ a dlouhodobou pohledávkou.

Dlouhodobá pohledávka je vůči firmě Tatry mountain resorts CR, a.s. z titulu prodeje 50% podílu ve společnosti Ostravice Hotel a.s. se splatností do 31.12.2025, kde jistina tvoří 53 797 tis. Kč a příslušenství (úrok) 4 tis. Kč.



20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Náklady příštích období	0	10
Celkem	0	10

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neeviduje žádné závazky vůči bankám.

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Fond neeviduje závazky vůči nebankovním subjektům.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neeviduje závazky z dluhových cenných papírů.

24. OSTATNÍ PASIVA

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	384	24
Ostatní závazky	88	92
Daně, DPPD, DPH	53	-1
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty	1 009	866
Celkem	1 534	982

Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Závazky	0	5
Ostatní závazky	-88	-92
Daně, DPH	0	1
Ostatní	0	7
Celkem	-88	-78

Ostatní závazky jsou především tvořeny pohledávky/závazky neinvestiční střediska vůči investičnímu středisku.

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Investiční středisko





tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Výnosy příštích období	0	68
Celkem	0	68

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období nevidoval odpis pohledávek.

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Neinvestiční středisko

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Hodnota základního kapitálu
J&T FINANCE GROUP SE	275 92 502	35	100	3 500
Celkem		35	100	3 500

28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 6 920 tis. Kč je tvořen zejména z titulu úroků z poskytnutých půjček.

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 31.12.2017	4 898	11 932
Zisk/Ztráta 2018	6 920	0
Návrh rozdělení zisku roku 2018:		
Převod do nerozděleného zisku	-4 898	4 898
zůstatek k 31.12.2018	6 920	16 830

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Realizovatelné cenné papíry	Poskytnuté zápůjčky	Čisté investice do účastí	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	-84	-1 089	62 679	72 143	133 649
Snížení	-237	-13 316	-205 964	0	-219 517
Zvýšení	0	1266	0	224 468	225 734
Vliv odložené daně	9	0	0	0	9
Zůstatek k 31.12.2017	-312	-13 139	-143 285	296 611	139 875
Zůstatek k 1.1.2018	-312	-13 139	-143 285	296 611	139 875
Snížení	-39	-9 613	0	-29 258	-29 297
Zvýšení	0	11 545	66 358	0	68 290
Vliv odložené daně	18	560	0	0	578
Zůstatek k 31.12.2018	-333	-10 647	-76 927	267 353	179 446





Hodnota majetku je tvořena portfoliem obchodních podílů, poskytnutých zápůjček a akcií, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2018, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2018 je vykázán jako oceňovací rozdíl. Ve sloupci ostatní oceňovací rozdíl kapitálových fondů.

30. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Investiční středisko

	Počet investičních akcií	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2018	149 945 822	3 829 616	0
Investiční akcie vydané	2 235 948	60 000	0
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzový přepočet	0	29 259	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	152 181 770	3 918 875	0

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Fondový kapitál (Kč)	4 122 093 389	3 986 343 923	4 199 701 950
Počet vydaných podílových listů (ks)	152 181 770	149 945 822	149 945 822
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	27,0866	26,5852	28,0081

31. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

31.1 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	7 324	5 156
Daňově neodčitatelné náklady	749	0
Základ daně	8 073	5 156
Základ daně po odečtení daňové ztráty	8 073	5 156
Daň vypočtená při použití platné sazby	404	258

V roce 2018 byl vytvořen dohad na splatnou daň z příjmů právnických osob ve výši 404 tis. Kč.

31.2 ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje ke Dni ocenění odloženou daňovou pohledávku ve výši 560 tis. Kč z kurz. rozdílů poskytnutých půjček a akcií Best Hotel a.s. ve výši 18 tis. Kč.





32. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond v rámci své činnosti neeviduje žádné poskytnuté zástavy.

33. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Ostatní aktiva	4 127 017	3 990 793
Celkem	4 127 017	3 990 793

Fond vykazoval ke Dni ocenění výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Společnost	Pohledávky v tis. Kč	Závazky v tis. Kč	Výnosy v tis. Kč	Náklady v tis. Kč
FORESPO HELIOS 2 a. s.	10 497	0	512	0
FORESPO HELIOS 2 a. s.	13 022	0	410	0
FORESPO HELIOS 2 a. s.	0	0	53	0
FORESPO PÁLENICA	10 405	0	116	0
FORESPO PÁLENICA	98 194	0	3 903	0
INVEST-GROUND a. s.	2 766	0	88	0
FORESPO SOLISKO a. s.	20 742	0	822	0
FORESPO HOREC A SASANKA a.s.	12 981	0	514	0
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	7 778	0	308	0
FORESPO HELIOS 1 a.s.	17 927	0	704	0
FORESPO RENTAL 2 a.s.	78 334	0	3 082	0
Forespo BDS a.s.	21 615	0	0	0
Celkem	294 261	0	10 512	0

35. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů, zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu





Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když v Účetním období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

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

