

## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy k 31.12.2014

společnosti Compact Property Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a statutárnímu řediteli společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze 1, Hybernská 1009/24, IČ 034 51 488, o ověření účetní závěrky a výroční zprávy k 31.12.2014

### 1. ZPRÁVA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., uvedené v příložené výroční zprávě, která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Odpovědnost auditora**

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **VÝROK AUDITORA**

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.**

## 2. ZPRÁVA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

**Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

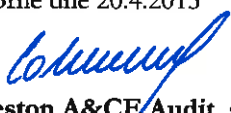
## 3. ZPRÁVA O PROVĚŘCE ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za období od 1.10.2014 do 31.12.2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.


Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

**Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 obsahuje významné (materiální) nesprávnosti.**

V Brně dne 20.4.2015

  
**Kreston A&CE Audit, s.r.o.**  
Ptašinského 4, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



  
Ing. Leoš Kozohorský  
auditor, oprávnění č. 1276

**Přílohy:** Výroční zpráva k 31.12.2014

# **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

## **Výroční zpráva 2014**



## **OBSAH**

**ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI  
SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO  
NÁSLEDUJÍCÍ ROK**

**PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU**

**FINANČNÍ ČÁST**

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH**



## Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

### **Činnost společnosti v roce 2014**

V průběhu roku Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### **Hospodaření společnosti**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. října 2014 do 31. prosince 2014. Minulé účetní období v rozvaze vykazuje zahajovací rozvahu k 1.10.2014.

Hospodaření společnosti v roce 2014 skončilo ztrátou ve výši -5 721 tis. Kč.

### **Stav majetku**

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 007.

### **Aktiva**

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2014 aktiva v celkové výši 3 723 965 tis. Kč. Ta jsou tvořena především obchodními podíly ve výši 3 174 717 tis. Kč, poskytnutými zápůjčkami ve výši 387 384 tis. Kč a bankovním kontem ve výši 97 583 tis. Kč.

### **Pasiva**

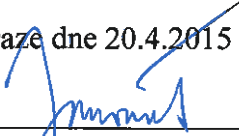
Celková pasiva společnosti jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 3 500 tis. Kč, investičními akciemi ve výši 3 717 297 tis. Kč a oceňovacími rozdíly ve výši 8 194 tis. Kč.

Vlastní kapitál investičního fondu dosáhl k 31. 12. 2014 částky 3 723 270 tis. Kč.

### **Výhled pro rok 2015**

V následujícím období se předpokládá zhodnocení vložených investic podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů a jejich zhodnocení nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb.

V Praze dne 20.4.2015

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Petr Janoušek, zmocněnec  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člena představenstva



## A) TEXTOVÁ ČÁST - PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014. Minulé účetní období vykazuje zahajovací rozvahu k 1.1.2014.

### 1. Základní údaje o investičním fondu (dle výpisu z obchodního rejstříku)

#### Název společnosti:

Obchodní firma: **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

#### Sídlo společnosti:

Ulice: Hyberská 1009/24

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

#### Vznik společnosti:

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2.9.2014 v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. října 2014.

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond.

Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona dne 24.9.2014..

Společnost AMISTA investiční společnost, a.s. představuje osobu, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond od 1. října 2014.

#### Identifikační údaje:

IČO: **03451488**

DIČ: **CZ 03451488**

#### Základní kapitál:

Základní kapitál: **3 500 000 Kč; splaceno 100%**

#### Akcie:

35 ks zakladatelských akcií na jméno v zaknihované podobě  
134 077 446 ks investičních akcií na jméno v zaknihované podobě

**Čistý obchodní majetek: 3 723 270 tis. Kč**



## Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

### SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

Člen správní rady Ing. Pavel Scholz od 1. října 2014

### Osoby provádějící správu majetku

V rozhodném období prováděl správu majetku fondu portfolio manažer, který je zaměstnancem investiční společnosti.

Ing. Vít Vařeka ve funkci od 6. 4. 2006  
Narozen 1963  
Vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Ing. Vít Vařeka, výkonný ředitel a hlavní portfolio manažer, pracuje v AMISTA investiční společnosti, a.s. od jejího založení v roce 2006. V roce 2005 pracoval ve společnosti CINEKIN, a.s. a v období od roku 1996 do roku 2005 jako ředitel AKRO Investiční společnosti, a.s. Před rokem 1996 získával zkušenosti ve společnostech AKRO Capital, a.s. a Software 602, a.s. Pan Vařeka v roce 1993 získal titul MBA z Frostburg State University v Marylandu, USA.

Radim Vitner ve funkci od 1. 7. 2011  
Narozen 1976  
Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán v AMISTA investiční společnosti, a.s. na pozici portfolio manažera od 1.7.2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s. pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom a.s. a Královský pivovar Krušovice.

## 2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období





## 2.1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v roce 2014

Fond byl 1. října 2014 zapsán do obchodního rejstříku s obchodní firmou Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a se sídlem Hybernská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Předmět podnikání byl zapsán téhož dne - činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Orgány fondu:

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

### SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady

AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

Člen správní rady

Ing. Pavel Scholz od 1. října 2014

Fond vydal 35 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě; zapisovaný základní kapitál 3 500 tis. Kč byl plně splacen.

## 3. Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční fond

3.1. V rozhodném období obhospodařovala Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. tato investiční společnost:

**AMISTA investiční společnost, a.s.**  
IČO: 27437558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

## 4. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu

### 4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření investičního fondu:

Hospodaření společnosti v roce 2014 skončilo ztrátou ve výši -5 721 tis. Kč, která je tvořena zejména ztrátou z prodeje akcií čtyř dceřiných společností v souvislosti se snižováním jejich základního kapitálu vzetím akcií z oběhu za úplaty.



#### 4.2. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu v tis. Kč

##### Akcie

datum pořízení	akcie / dluhopis / podílový fond	identifikace cenného papíru	IČO společnosti	název CP	počet [ks]	celková pořizovací cena při nákupu EUR	celková pořizovací cena při nákupu v CZK	aktuální cena celkem CZK
21.10.2014	akcie	SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	319	8 816	8 808

##### Účasti s rozhodujícím vlivem

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	cena pořízení v EUR	cena pořízení v CZK	vkłady mimo základní kapitál	cena celkem v CZK
8.10.2014	47232935	FORESPO SOLISKO a.s.	100	3 224	88 586	0	91 711
8.10.2014	47234032	FORESPO HELIOS 1 a.s.	100	5 505	151 278	0	154 796
8.10.2014	47234024	FORESPO HELIOS 2 a.s.	100	6 839	187 934	0	186 736
8.10.2014	47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a.s.	100	3 727	102 410	0	104 786
8.10.2014	47232978	FORESPO PÁLENICA a.s.	100	1 657	45 525	0	48 572
8.10.2014	47232960	FORESPO SMREK a.s.	100	4 154	114 143	0	118 276
8.10.2014	36858137	INVEST-GROUND a.s.	100	33 645	924 566	0	932 405
15.12.2014	36782653	FORESPO-RENTAL 1 a.s.	100	14 994	413 302	0	415 701
15.12.2014	36781487	FORESPO-RENTAL 2 a.s.	100	33 131	913 244	0	918 545
23.12.2014	27209938	FORESPO BDS a.s.	100	203 189	203 189	0	203 189
<b>CELKEM</b>							<b>3 174 717</b>

##### Poskytnuté zápůjčky

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení zápůjčky	Max. hodnota půjčky (limit) v EUR	Výše půjčky (čerpání) v EUR	Výše půjčky (čerpání) v CZK	Úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek půjčky v CZK
FORESPO HELIOS 1 a.s.	8.10.2014	2.8.2015	3 750	2 225	61 143	10%	61 688
FORESPO HELIOS 2 a.s.	8.10.2014	3.7.2016	4 967	4 967	136 504	10%	137 721
FORESPO HELIOS 2 a.s.	9.12.2014	9.12.2016	1 400	1 400	38 661	10%	38 815
FORESPO SOLISKO a.s.	8.10.2014	17.5.2016	2 000	1 200	32 976	10%	33 270
FORESPO HELIOS 2 a.s.	8.10.2014	13.12.2015	755	510	14 015	10%	14 140
FORESPO HOREC A SAS.	8.10.2014	7.4.2016	1 777	1 000	27 480	10%	27 725
FORESPO HELIOS 1 a.s.	9.12.2014	9.12.2016	1 000	1 000	27 615	10%	27 725
INVEST-GROUND a.s.	9.12.2014	9.12.2016	200	200	5 523	10%	5 545
FORESPO BDS a.s. (CZK)	23.12.2014	31.8.2015	29 200	29 200	29 200	10%	29 200



**5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**Zakladatelské akcie**

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
AMISTA consulting, a.s.*	24245674	35	100
<b>Celkem</b>		<b>35</b>	<b>100</b>

*Ad\*) původní název Patronus dvanáctý, a.s.*

Ve sledovaném období nebyly vydány ani odkoupeny žádné akcie.

**Investiční akcie**

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
Poštová banka, a.s.		65 538 723	
J & T BANKA, a.s.		68 538 723	
<b>Celkem</b>		<b>134 077 446</b>	<b>100</b>

**6. Údaje o osobách, na kterých měl Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. kvalifikovanou účast**

Osoby, na kterých měla Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. kvalifikovanou účast, jsou uvedeny v připojené příloze účetní závěrky (článek 16. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem).

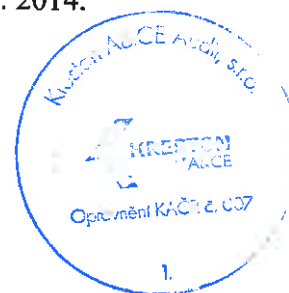
**7. Osoby jednající s investičním fondem ve shodě**

Ve sledovaném období nejednal investiční fond ve shodě se žádnou osobou.

**8. Údaje o deponitáři investičního fondu**

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, Praha 4  
IČO: 45244782

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci deponitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce deponitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 6. 10. 2014.



**9. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro investiční fond**

V rozhodném období nevykonával pro Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. žádný obchodník s cennými papíry činnosti obchodníka s cennými papíry.

**10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. přijali v rozhodném období členové orgánů fondu**

**10.1. Statutární ředitel**

Statutární ředitel přijal v rozhodném období plnění v rámci výkonu funkce a administrace ve výši 388 tis. Kč.

**10.2. Správní rada**

Nepřijala v rozhodném období žádná plnění.

**11. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku členů orgánů fondu**

**11.1. Statutární ředitel**

Statutární ředitel nevlastní akcie Compact Property Fund, investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.

**11.2. Správní rada**

Členové správní rady nevlastní akcie Compact Property Fund, investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.

**12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jestliže hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku investičního fondu**

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty jeho majetku.

**13. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku investičního fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku investičního fondu**

V rozhodném období tato osoba nebyla.



**14. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Compact Property Fund, investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.**

V rozhodném období nebyl v Compact Property Fund, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s. zaměstnán žádný zaměstnanec.

**15. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

**16. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů**

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v rozhodném období nevyvíjela žádné aktivity v této oblasti a nezaměstnávala žádného pracovníka.

**17. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

**18. Fondový kapitál investičního fondu a fondový kapitál připadající na 1 akcii**

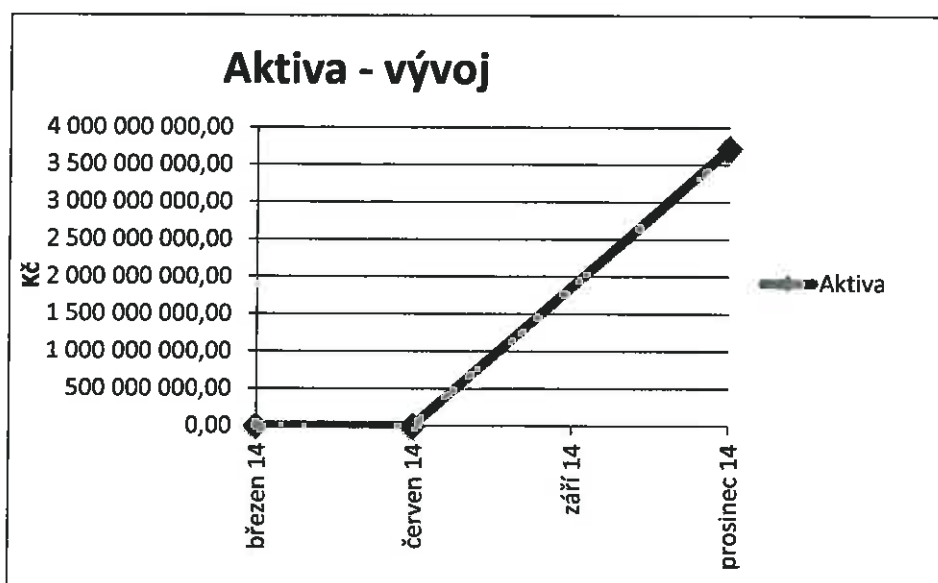
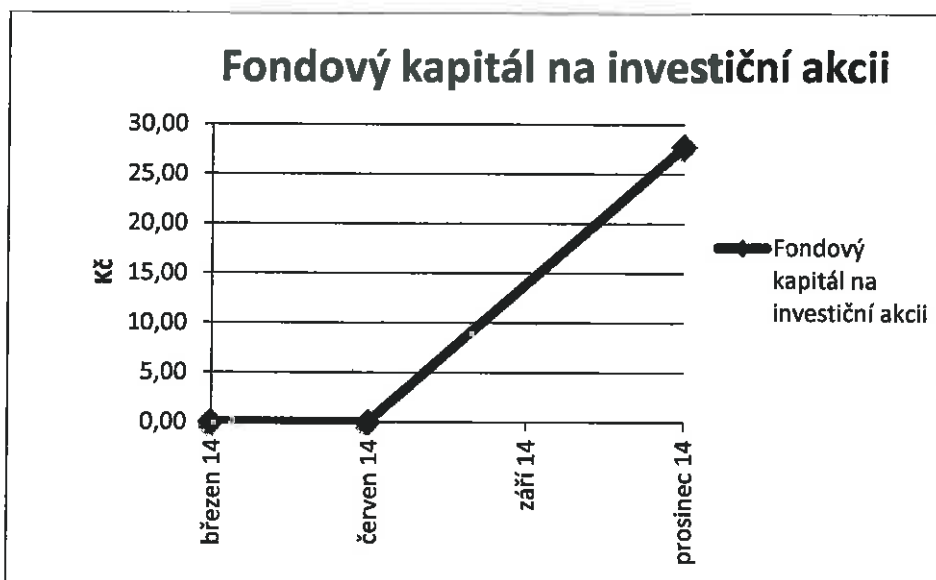
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii

	31. 12. 2014
Fondový kapitál	3 471 311
Počet vydaných akcií	35
Fondový kapitál na 1akcii	99 180,3143

Fondový kapitál na 1 investiční akcii

	31. 12. 2014
Fondový kapitál	3 719 798 442
Počet vydaných akcií	134 077 446
Fondový kapitál na 1akcii	27,7437





Nárůst fondového kapitálu koresponduje s růstem nabytých aktiv a zhodnocených aktiv Compact Property Fund v rozhodném období.

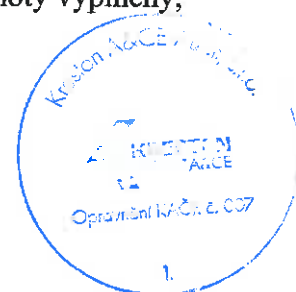
#### 19. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty

Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty Compact Property Fund, investičním fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ke dni 31. 12. 2014 jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Výroční zprávy.

#### 20. Komentář k přílohám

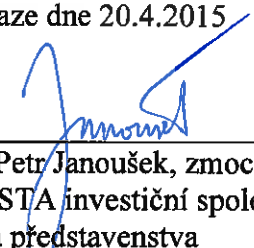
Rozvaha a výkaz zisků a ztrát investičního fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. V rozvaze jsou jako údaje za minulé účetní období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1.10.2014, ve výkazu zisku a ztráty není minulé účetní období vyplněno. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.



V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, Zprávu o auditu a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 20.4.2015



---

Ing. Petr Janoušek, zmocněnec  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člena představenstva



Účetní jednotka: Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Hybernská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 03451488

Předmět podnikání: kolektivní investování

Okamžik sestavení úč.závěrky: 20. dubna 2015

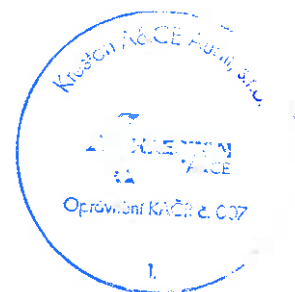
**ROZVAHA**  
k 31. prosinci 2014

tis. Kč	Poznámka	2014	2014	2014	1.10.2014
		Netto FOND	Netto INVEST.	Netto SPR. ST.	Netto FOND
<b>AKTIVA</b>					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0	0
	b) ostatní		0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	97 583	94 111	3 472
	v tom: a) splatné na požádání		97 583	94 111	3 472
	b) ostatní pohledávky		0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	387 384	387 384	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0	0
	b) ostatní pohledávky		387 384	387 384	0
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0	0
	b) vydané ostatními osobami		0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	8 808	8 808	0
	a) akcie		8 808	8 808	0
	b) podílové listy		0	0	0
	c) ostatní podíly		0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0	0
	z toho: v bankách		0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	3 174 717	3 174 717	0
	z toho: v bankách		0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje		0	0	0
	b) goodwill		0	0	0
	c) ostatní		0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	0	0	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0	0
	b) ostatní		0	0	0
11	Ostatní aktiva	19	55 462	55 462	0
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	11	11	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>3 723 965</b>	<b>3 720 493</b>	<b>3 472</b>
					<b>3 500</b>





tis. Kč		Poznámka	2014	2014	2014	1.10.2014
			FOND	INVEST.	SPR. ST.	FOND
<b>PASIVA</b>						
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0	0	0
	b) ostatní závazky		0	0	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0	0	0
	v tom: úsporné		0	0	0	0
	b) ostatní závazky		0	0	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0	0	0
4	Ostatní pasiva	24	695	694	1	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0	0	0	0
6	Rezervy	26	0	0	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0	0	0
	b) na daně		0	0	0	0
	c) ostatní		0	0	0	0
7	Podřízené závazky		0	0	0	0
8	Základní kapitál	27	3 500	0	3 500	3 500
	z toho: a) splacený základní kapitál		3 500	0	3 500	3 500
9	Emisní ážio	27	0	0	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	0	0	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy		0	0	0	0
	b) ostatní rezervní fondy		0	0	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0	0	0
	d) rizikové fondy		0	0	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0	0	0
12	Kapitálové fondy	27	3 717 297	3 717 297	0	0
13	Oceňovací rozdíly	29	8 194	8 194	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků		2 705	2 705	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0	0	0
	c) z přepočtu účastí		30 540	30 540	0	0
	d) ostatní		-25 051	-25 051	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	0	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	-5 721	-5 692	-29	0
16	Vlasní kapitál		3 723 270	3 719 799	3 471	0
<b>Pasiva celkem</b>			<b>3 723 965</b>	<b>3 720 493</b>	<b>3 472</b>	<b>3 500</b>



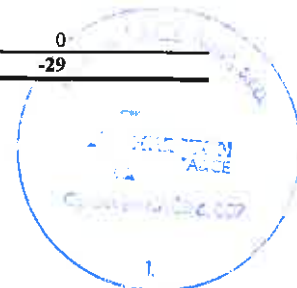
tis. Kč	Poznámka	2014	1.10.2014
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
1	Poskytnuté přísliby a záruky	0	0
2	Poskytnuté zástavy	0	0
3	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5	Pohledávky z opcí	0	0
6	Odepsané pohledávky	0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	3 723 965	3 500
<b>Podrozvahová pasiva</b>			
9	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	31	0
11	Závazky ze spotových operací	0	0
12	Závazky z pevných termínových operací	0	0
13	Závazky z opcí	0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0



Účetní jednotka: Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Hyberská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 03451488  
Předmět podnikání: kolektivní investování  
Okamžik sestavení úč.závěrky: 20. dubna 2015

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za rok 2014**

tis. Kč	Poznámka	2014	2014	2014	
		FOND	INVEST.	SPR. ST.	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	6 819	6 819	0
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		6 819	6 819	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	0	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-62	-57	-5
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	-965	-965	0
7	Ostatní provozní výnosy	7 b	0	0	0
8	Ostatní provozní náklady	7 c	0	0	0
9	Správní náklady	8	-1 409	-1 385	-24
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0	0
	b) ostatní správní náklady		-1 409	-1 385	-24
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		0	0	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0	0
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0	0
	b) tvorba rezerv za záruky		0	0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		0	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		-10 104	-10 104	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv		0	0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv		0	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období - běžné činnosti před zdaněním</i>		-5 721	-5 692	-29
20	Mimořádné výnosy	9	0	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0	0
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období - mimořádné činnosti před zdaněním</i>		0	0	0
23	Daň z příjmů	30	0	0	0
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-5 721</b>	<b>-5 692</b>	<b>-29</b>



Účetní jednotka: Compact Property Fund,  
investiční fond s proměnným základním kapitálem,  
a.s.  
Sídlo: Hyberská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praž  
IČO: 03451488  
Předmět podnikání: kolektivní investování  
Okamžik sestavení úč.závěrky: 20. dubna 2015

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok 2014

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.10.2014</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	8 194	0	8 194
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-5 721	-5 721
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	3 717 297	0	0	3 717 297
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2014</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 717 297</b>	<b>8 194</b>	<b>-5 721</b>	<b>3 723 270</b>



# Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Investiční fond“ nebo „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2.9. 2014 v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. října 2014.

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2014/041653/CNB/570 S-Sp-2014/00395/CNB/571 ze dne 24.9. 2014, které nabylo právní moci dne 24.9. 2014.

Společnost AMISTA investiční společnost, a.s. představuje osobu, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond od 1. října 2014.

Předmět podnikání Investičního fondu:

- Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Sídlo Investičního fondu:

Hybernská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

Statutární ředitel a členové správní rady k 31. prosinci 2014

Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

Správní rada:

Předseda správní rady

AMISTA investiční společnost, a.s., od 1. října 2014  
IČO 274 37 558  
Zastoupení právnické osoby  
Ing. Petr Janoušek

Člen správní rady

Ing. Pavel Scholz od 1. října 2014

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic především do účastí v obchodních společnostech a pohledávek z poskytnutých zápůjček. Fond se řídí svým statutem.



## **1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)**

Účetní závěrka k 31.12. 2014 byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a oceňování reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi 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 jako nekonsolidovaná za účetní období od 1.10. 2014 (den vzniku účetní jednotky) do 31.12. 2014. V rozvaze jsou jako údaje za minulé účetní období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1.10. 2014, ve výkazu zisku a ztráty není minulé účetní období vyplněno. Údaje za běžné účetní období jsou rozděleny do tří částí – fond celkem (zkráceně FOND), investiční středisko (zkráceně INVEST.) a správní středisko (zkráceně SPR. ST.). Fond v účetním období od 1.10. 2014 do 31.12. 2014 netvořil žádné opravné položky k aktivům (tzn. korekce v rozvaze jsou nulové).



## **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:

### **(a) 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. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### **(b) 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 držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

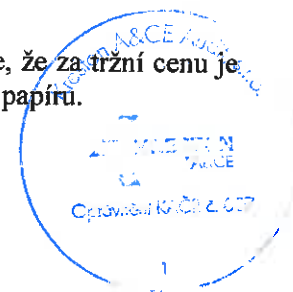
Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

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.



## Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

---

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 vykázány zvlášť.

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

### (c) Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především **nemovitosti** držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

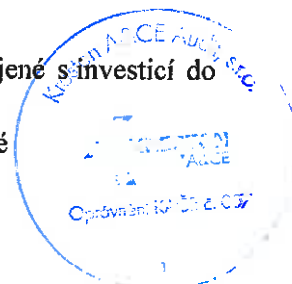
Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými 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 řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který 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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

Majetek jako Investiční příležitost 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 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů 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 směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají 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*
- *Metoda porovnání*
- *Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové*
- *Metoda účetní hodnoty*
- *Metoda likvidační*
- *Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).*

#### **(d) 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.

#### **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

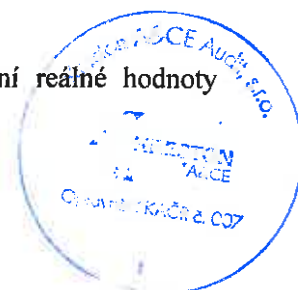
**Pohledávky určené k investování** jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato 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.



# Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

---

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

## (f) Přepočítání cizí měny

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

## (g) 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 investičních aktiv.

## (j) 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 pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## (i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Významné položky z jiného účetního období, než kam účetně a daňově patří, a změny účetních metod jsou účtovány do vlastního kapitálu. V případě, že se nejedná o opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období, jsou účtovány jako náklady nebo výnosy v běžném účetním období, ve kterém byly zjištěny. V průběhu roku 2014 nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.



### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období od 1.10. 2014 do 31.12. 2014 nezměnily.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2014
<b>Výnosy z úroků</b>	
z vkladů	5
ze zápůjček	6 814
ostatní (notářská úschova)	0
<b>Náklady na úroky</b>	
z vkladů	0
z úvěrů	0
ostatní (z vydaných dluhopisů)	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>6 819</b>

### 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2014
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	-62
<b>Celkem</b>	<b>-62</b>

### 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2014
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0
Kurzové rozdíly	-965
<b>Celkem</b>	<b>-965</b>

### 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ani výnosy Fond neneviduje.



**Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**8. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období k 31.12. 2014 tyto správní náklady:

	Sledované období 2014
Průměrný počet zaměstnanců	0
Mzdy	0
Odměny členů statut. orgánů	0
Náklady na sociální zabezpečení	0
Sociální náklady	0
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>0</b>

tis. Kč	2014
Ostatní správní náklady	
Náklady na výkon funkce a administraci	388
Náklady na depozitáře	72
Náklady na audit	84
Právní poradenství	58
Znalecké posudky	803
Účetní a daňové poradenství	0
Ostatní	4
<b>Celkem</b>	<b>1 409</b>

Fond neměl v roce 2014 zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem investiční společnosti.

**9. ZTRÁTY Z PŘEVODU ÚČASTÍ S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

V průběhu účetního období od 1.1. 2014 do 31.12. 2014 čtyři dceřiné společnosti Fondu snížily základní kapitál vzetím akcií z oběhu s tím, že Fondu bude vyplacena protihodnota v celkové výši 2 000 tis. EUR.

55 130 tis. Kč nárok Fondu na výplatu protihodnoty za akcie vzaté z oběhu  
-65 234 tis. Kč pořizovací cena akcií vzatých z oběhu  
-10 104 tis. Kč



**Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**IČO: 034 51 488**  
**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014**  
**(v celých tis. Kč)**

**10. POKLADNA**

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Zůstatky na běžných účtech	97 583	3 500
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>97 583</b>	<b>3 500</b>

**12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Zápůjčky	387 384	0
Úvěry	0	0
<b>Celkem</b>	<b>387 384</b>	<b>0</b>

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení zápůjčky	Max. hodnota půjčky (limit) v EUR	Výše půjčky (čerpání) v EUR	Výše půjčky (čerpání) v CZK	Úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek zápůjčky v CZK
FORESPO SOLISKO a.s.	8.10.2014	17.5.2016	2 000	1 200	32 976	10%	33 270
FORESPO HELIOS 1 a.s.	8.10.2014	2.8.2015	3 750	2 225	61 143	10%	61 688
FORESPO HELIOS 2 a.s.	8.10.2014	13.12.2015	755	510	14 015	10%	14 140
FORESPO HELIOS 2 a.s.	8.10.2014	3.7.2016	4 967	4 967	136 504	10%	137 721
FORESPO HOREC A SASANKA	8.10.2014	7.4.2016	1 777	1 000	27 480	10%	27 725
FORESPO HELIOS 1 a.s.	9.12.2014	9.12.2016	1 000	1 000	27 615	10%	27 725
FORESPO HELIOS 2 a.s.	9.12.2014	9.12.2016	1 400	1 400	38 661	10%	38 815
INVEST-GROUND a.s.	9.12.2014	9.12.2016	200	200	5 523	10%	5 545
FORESPO BDS a.s.*	23.12.2014	31.8.2015	29 200	29 200	29 200	10%	29 200
							<b>375 829</b>

Ad\*) Zápůjčka poskytnutá v CZK

Příslušenství k zápůjčkám (nesplacené úroky) činí 11 555 tis. Kč. Zápůjčky byly k 31.12.2014 přepočteny aktuálním kurzem ČNB (viz bod č.29).



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

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

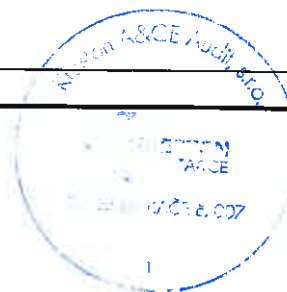
tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	8 808	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>8 808</b>	<b>0</b>



# Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

datum pořízení	akcie / dluhopis / podílový fond	identifikace cenného papíru	IČO společnosti	název CP	počet [ks]	celková pořizovací cena při nákupu EUR	celková pořizovací cena při nákupu v CZK	aktuální cena celkem CZK
21.10.2014	akcie	SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	319	8 816	8 808

identifikace cenného papíru	IČO společnosti	název CP	počet [ks]	celková pořizovací cena při nákupu CZK	kurzový rozdíl CZK	oceňovací rozdíl CZK	aktuální výše odložené daně	aktuální cena celkem CZK
SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	8 816	37	-45	0	8 808

## 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

### Účasti s rozhodujícím vlivem

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	cena pořízení v EUR	cena pořízení v CZK	vklady mimo základní kapitál	cena celkem v CZK
8.10.2014	47232935	FORESPO SOLISKO a.s.	100	3 224	88 586	0	91 711
8.10.2014	47234032	FORESPO HELIOS 1 a.s.	100	5 505	151 278	0	154 796
8.10.2014	47234024	FORESPO HELIOS 2 a.s.	100	6 839	187 934	0	186 736
8.10.2014	47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a.s.	100	3 727	102 410	0	104 786
8.10.2014	47232978	FORESPO PÁLENICA a.s.	100	1 657	45 525	0	48 572
8.10.2014	47232960	FORESPO SMREK a.s.	100	4 154	114 143	0	118 276
8.10.2014	36858137	INVEST-GROUND a.s.	100	33 645	924 566	0	932 405
15.12.2014	36782653	FORESPO-RENTAL 1 a.s.	100	14 994	413 302	0	415 701
15.12.2014	36781487	FORESPO-RENTAL 2 a.s.	100	33 131	913 244	0	918 545
23.12.2014	27209938	FORESPO BDS a.s.	100	203 189	203 189	0	203 189
<b>CELKEM</b>							<b>3 174 717</b>

IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	cena pořízení CZK	oceňovací rozdíl CZK	kurzový rozdíl CZK	cena celkem CZK
47232935	FORESPO SOLISKO a.s.	100	88 586	2 335	790	91 711
47234032	FORESPO HELIOS 1 a.s.	100	151 278	2 169	1 349	154 796
47234024	FORESPO HELIOS 2 a.s.	100	187 934	-2 874	1 676	186 736
47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a.s.	100	102 410	1 462	913	104 786
47232978	FORESPO PÁLENICA a.s.	100	45 525	2 641	406	48 572
47232960	FORESPO SMREK a.s.	100	114 143	3 116	1 018	118 276
36858137	INVEST-GROUND a.s.	100	924 566	-404	8 243	932 405
36782653	FORESPO-RENTAL 1 a.s.	100	413 302	0	2 399	415 701
36781487	FORESPO-RENTAL 2 a.s.	100	913 244	0	5 301	918 545
27209938	FORESPO BDS a.s.	100	203 189	0	0	203 189
<b>CELKEM</b>						<b>3 144 177</b>
						<b>8 445</b>
						<b>22 095</b>
						<b>3 174 717</b>

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou k 31.12.2014 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Fond neeviduje účasti s podstatným vlivem.



## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek.

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Pohledávky	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Ostatní pohledávky	55 450	0
Pohledávky skupina	0	0
Daně,	12	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>55 462</b>	<b>0</b>

V položce Ostatní pohledávky fond eviduje pohledávky za dceřinými společnostmi (celkem 2 000 tis. EUR) z titulu nároku na výplatu protiplnění za akcie vzaté z oběhu při snižování základního kapitálu těchto dceřiných společností.

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

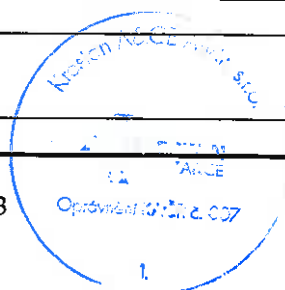
tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Náklady a příjmy příštích období	11	0
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Zápůjčky	0	0
Úvěry	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**24. OSTATNÍ PASIVA**

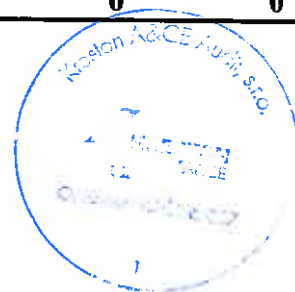
tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Závazky	166	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty	529	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>695</b>	<b>0</b>

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2014
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 034 51 488

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(v celých tis. Kč)

**27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Investiční fond vydal zakladatelské akcie a investiční akcie:

35 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

134 077 446 ks investičních akcií na jméno v zaknihované podobě .

Celou emisi zakladatelských akcií Fondu ve výši zapisovaného základního kapitálu při založení Fondu upsal a splatil jeho zakladatel: Patronus dvanáctý, a.s. se sídlem Praha 1, Opletalova 1015/55, IČO 24245674.

tis. Kč	31/12/2014	1/10/2014
Základní kapitál	3 500	3 500
Kapitálové fondy (investiční akcie)	3 717 297	0

Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii

	31.12.2014
Fondový kapitál	3 471 311
Počet vydaných akcií	35
Fondový kapitál na 1 akcii	99 180,3143

Fondový kapitál na 1 investiční akcii

	31.12.2014
Fondový kapitál	3 719 798 442
Počet vydaných akcií	134 077 446
Fondový kapitál na 1 akcii	27,7437

**28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Ztráta sledovaného období ve výši -5 721 tis. Kč je tvořena zejména ztrátou z prodeje akcií čtyř dceřiných společností v souvislosti se snižováním jejich základního kapitálu vzetím akcií z oběhu za úplatu (-10 104 tis. Kč).

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.10.2014</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	8 194	0	8 194
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-5 721	-5 721
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	3 717 297	0	0	3 717 297
Snižování základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2014</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 717 297</b>	<b>8 194</b>	<b>-5 721</b>	<b>3 723 270</b>

## 29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Poskytnuté zápůjčky	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Ostatní (investiční akcie)
Zůstatek k 1. říjnu 2014	-	-	-	-	-
Snížení	-	-	-44	-	-
Zvýšení	8 445	-	-	-	-
Vliv kurzových rozdílů	22 095	2 712	37	-	-25 051
Vliv odložené daně	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>30 540</b>	<b>2 712</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>	<b>-25 051</b>

Hodnota majetku Fondu je tvořena portfoliem obchodních podílů, poskytnutých zápůjček a akcií, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Obchodní podíly a akcie držené za účelem investiční příležitosti jsou oceněny reálnou hodnotou k 31.12.2014, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu pořizovací cenou a reálnou hodnotou stanovenou dle znaleckého posudku k 31.12.2014 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

## 30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-5 721
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
Ostatní položky	-
<b>Mezisoučet</b>	<b>-5 721</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>-</b>
<b>z toho: daň z mimořádných položek</b>	<b>-</b>

Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů je počítána ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Odložený daňový závazek k 31.12.2014 nevznikl, o odložené daňové pohledávce nebylo s přihlédnutím k zásadě opatrnosti účtováno.



### **31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Fond vykazoval k 31. prosinci 2014 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. ve výši 3 723 965 tis. Kč, k 1.10. 2014 činily 3 500 tis. Kč.

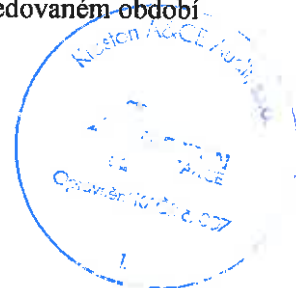
### **32. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU**

Fond je vystaven rizikům blíže vymezeným v statutu v čl. 7. Rizikový profil a jeho investiční příloze v čl. II. Investiční fond minimalizuje zde uvedená rizika zejména prostřednictvím rozložení rizika v souladu s jednotlivými dílčími limity, jak jsou uvedeny v statutu a jeho investiční příloze.

Jednotlivá identifikovaná rizika byla dále vyhodnocena takto:

- a) Úvěrové riziko a riziko protistrany – ve sledovaném období Fond poskytl úvěry pouze jím ovládaným společnostem, proto toto riziko hodnotíme jako nízké.
- b) Nejvýznamnějším rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko nedostatečné likvidity. Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Riziku je předcházeno plánováním cash flow a udržováním přiměřeného objemu likvidního majetku. Fond při svých investicích nevyužívá pákové instrumenty a s ohledem na nízké pákové ukazatele, kdy koeficient pákového efektu vypočtený metodou hrubé hodnoty aktiv je 0,9749 a závazkovou metodou je 1,0002, lze toto riziko vyhodnotit jako střední.
- c) Riziko vypořádání – Fondem realizované transakce spočívající v nákupch obchodních podílů byly realizovány tak, že toto riziko u nich bylo vyloučeno. Riziko hodnotíme jako nízké.
- d) Tržní riziko – toto riziko je s ohledem na investiční strategii zaměřenou na dlouhodobé investice akceptováno. Riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké, když k žádným významným změnám vnějších tržních podmínek nedošlo.
- e) Operační riziko – je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému na straně obhospodařovatele. Ve sledovaném období sice došlo k dílčím pochybením jednotlivých pracovníků, ale jejich chyby byly napraveny bez dopadů na majetek Fondu, či obhospodařovatele, a byla přijata příslušná opatření dále eliminující vznik možných chyb.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy – s ohledem na výběr a roli depozitáře jako jediného uschovatele, hodnotíme riziko jako nízké.
- g) Riziko vyplývající z možnosti vytváření podfondů Fondem hodnotíme jako nízké.

Z hlediska specifických rizik je Fond nejvíce vystaven riziku spojenému s investicemi do obchodních podílů. Fond ve sledovaném období u některých jím vlastněných společností snížil svoji kapitálovou angažovanost formou snížení základního kapitálu. Z účetního pohledu měla tato transakce negativní dopad na hospodářský výsledek, když za snížení svých podílů Fond obdržel od dceřiných společností pouze nominální hodnotu akcií, zatímco nákupní cena těchto podílů odpovídala ceně tržní. Tento negativní dopad je však vyvážen zvýšením hodnoty zbývajících nadále vlastněného podílu. To potvrdily i znalecké posudky oceňující nejen tyto majetkové účasti ke konci roku. Přesto je v součtu znaleckých ohodnocení všech obchodních účastí indikováno mírné snížení hodnoty majetku. Zde je však nutno vzít do úvahy skutečnost, že míra tohoto snížení je zanedbatelná oproti úrokovým výnosům, které z ovládaných subjektů Fond získal. V celkovém součtu tak bylo hospodaření fondu ve sledovaném období ziskové a specifické riziko hodnotíme jako nízké.





### 33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Vztahy se spřízněnými osobami						
	Pohledávky k 31.12.2014	Závazky k 31.12.2014	Výnosy k 31.12.2014	Náklady k 31.12.2014	Komentář	Propojení
	387 384	-	6 814	-	Poskytnuté zápůjčky	Dcery
	55 450	-	55 130	65 234	Snížení ZK dcer	Dcery
<b>Celkem</b>	<b>442 834</b>	<b>-</b>	<b>61 944</b>	<b>65 234</b>		

Dlužník	Zápůjčky	Nespl. úroky	Výnos. úroky	Pohledávky	Výnosy	Náklady
FORESPO SOLISKO a.s.	33 270	2 333	765	11 090	11 026	14 552
FORESPO HELIOS 1 a.s.	89 413	1 908	1 586	13 862	13 782	15 389
FORESPO HELIOS 2 a.s.	190 676	3 991	3 728	-	-	-
FORESPO HOREC A SASANKA	27 725	1 945	638	-	-	-
INVEST-GROUND a.s.	5 545	33	33	-	-	-
FORESPO BDS a.s.	29 200	1 345	64	-	-	-
FORESPO PÁLENICA a.s.	-	-	-	13 863	13 783	15 974
FORESPO SMREK a.s.	-	-	-	16 635	16 539	19 319
	<b>375 829</b>	<b>11 555</b>	<b>6 814</b>	<b>55 450</b>	<b>55 130</b>	<b>65 234</b>

### 34. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Odesláno dne: <i>20/4/15</i>	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) <i>Alvok</i> tel.: linka:
---------------------------------	---	--	---



**Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích**

**Ovládaná osoba:**

**Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Hyberská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 034 51 488

**Ovládající osoba:**

Společnost Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (ovládaná osoba) vydala zakladatelské a investiční akcie, přičemž s investičními akciemi není spojeno hlasovací právo.

Celou emisi zakladatelských akcií společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši jejího zapisovaného základního kapitálu upsal a splatil její zakladatel:

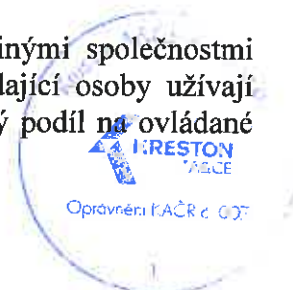
**Patronus dvanáctý a.s.**  
Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 242 45 674

Poznámka: Do obchodního rejstříku byla dne 25.11. 2014 zapsána změna názvu společnosti na AMISTA consulting, a.s. a dne 27.1.2015 změna sídla společnosti (Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8).

**Ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou:**

FORESPO BDS a.s.  
FORESPO HELIOS 1 a.s.  
FORESPO HELIOS 2 a.s.  
FORESPO HOREC A SASANKA a.s.  
FORESPO PÁLENICA a.s.  
FORESPO SMREK a.s.  
FORESPO SOLISKO a.s.  
FORESPO RENTAL 1 a.s.  
FORESPO RENTAL 2 a.s.  
INVEST-GROUND a.s.

Zjištěné ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou jsou dceřinými společnostmi ovládané osoby (100%-ní podíl na jejich základním kapitálu). Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě.



Ovládaná osoba, ovládající osoba a ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou jsou, v souladu s ust. § § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, společně označovány jako propojené osoby.

### Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Společnost Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (ovládaná osoba) poskytuje svým dceřiným společnostem zápůjčky na základě těchto smluv:

FORESPO BDS a.s. – smlouva ze 7.3.2014 (+ dodatek z 23.12.2014)  
 FORESPO HELIOS 1 a.s. – smlouva z 2.8.2011, smlouva z 19.11.2014 (+ dodatek ze 27.11.2014)  
 FORESPO HELIOS 2 a.s. – smlouva ze 13.12.2011 (+ dodatek z 19.11.2014), smlouva ze 4.7.2012, smlouva z 19.11.2014 (+ dodatek z 27.11.2014)  
 FORESPO HOREC A SASANKA a.s. – smlouva ze 7.4.2011  
 FORESPO SOLISKO a.s. – smlouva z 6.6.2011  
 INVEST-GROUND a.s. – smlouva z 19.11.2014 (+ dodatek z 27.11.2014)

### Plnění a protiplnění mezi propojenými osobami v roce 2014

Společnost Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (ovládaná osoba) poskytuje svým dceřiným společnostem úročené zápůjčky (pohledávky 387 384 tis. Kč, výnosy 6 814 tis. Kč) a dále eviduje pohledávky za dceřinými společnostmi, které v roce 2014 snižovaly základní kapitál, z titulu nároku na protiplnění za akcie vzaté z oběhu (pohledávky vykázané v ostatních aktivech 55 450 tis. Kč, výnosy 55 130 tis. Kč, náklady 65 234 tis. Kč):

Dlužník	Zápůjčky	Nespl. úroky	Výnos. úroky	Pohledávky	Výnosy	Náklady
FORESPO SOLISKO a.s.	33 270	2 333	765	11 090	11 026	14 552
FORESPO HELIOS 1 a.s.	89 413	1 908	1 586	13 862	13 782	15 389
FORESPO HELIOS 2 a.s.	190 676	3 991	3 728	-	-	-
FORESPO HOREC A SASANKA	27 725	1 945	638	-	-	-
INVEST-GROUND a.s.	5 545	33	33	-	-	-
FORESPO BDS a.s.	29 200	1 345	64	-	-	-
FORESPO PÁLENICA a.s.	-	-	-	13 863	13 783	15 974
FORESPO SMREK a.s.	-	-	-	16 635	16 539	19 319
	375 829	11 555	6 814	55 450	55 130	65 234

### Prohlášení

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, či jiné s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti, a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona. Prohlašujeme, že z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami nevznikla společnosti majetková ani jiná újma.

V Praze dne 30.3.2015

