



# Konsolidovaná výroční zpráva 2016


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





## Obsah

Čestné prohlášení .....	1
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	2
Profil Fondu a skupiny.....	5
Konsolidovaná účetní závěrka 2016 a zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce ..	12
Individuální účetní závěrka 2016 a zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce .....	42
Zpráva o vztazích.....	70





## Čestné prohlášení

Tato konsolidovaná výroční zpráva (dále také „výroční zpráva“), při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“) a jeho dceřiných společností (dále také „Skupina“ nebo „Konsolidační celek“) za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu.

V Praze dne 24. dubna 2017



.....  
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



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

## ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2016

V průběhu roku Fond podnikal v oblasti investičních fondů kvalifikovaných investorů v České republice ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond se i v roce 2016 zaměřil na dosažení stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu.

V roce 2016 tak fond investoval volné prostředky na poskytnutí zápůjček obchodním společností ve vlastnictví fondu, které se zabývají investicemi do nemovitého majetku, na nákup nového nemovitého majetku. Pozitivní náladu realitního trhu v roce 2016 obchodní společnosti ve vlastnictví fondu využily na prodej nemovitostí určených pro individuální bydlení.

Majetkové účasti pokračovaly ve své běžné provozní činnosti, a zhodnocovaly Fondu peněžní prostředky investorů.

## HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Individuální řádná účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) včetně přílohy účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Konsolidované výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 8 845 tis. Kč před zdaněním a neinvestiční části ve výši 10 tis. Kč. Hospodaření skupiny skončilo vykázanou ztrátou po zdanění ve výši 11 355 tis. Kč, a to zj. z důvodu hodnoty Správních nákladů skupiny.

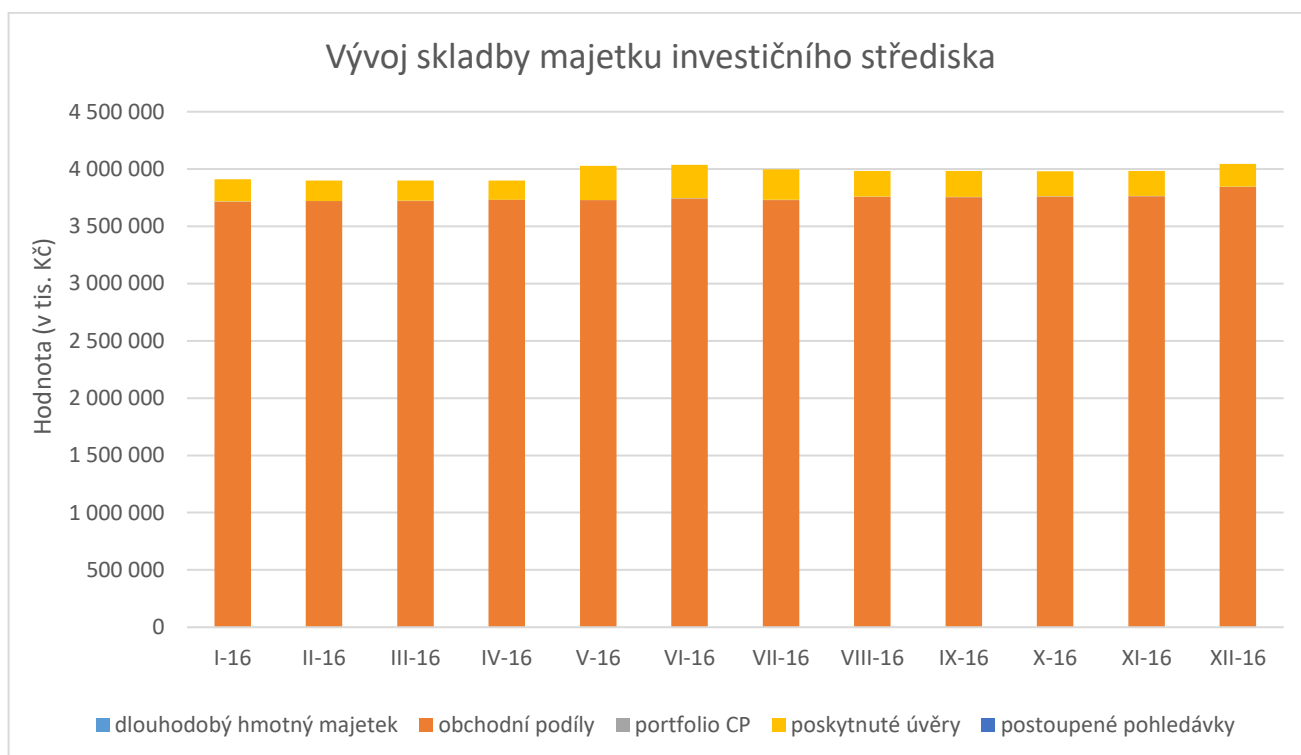
Majetek investiční části Fondu je investovaný do nemovitého majetku, majetkových účastí ve společnostech, které se zabývají investicemi do nemovitého majetku a jiných investic úzce propojených s realitním trhem. S investicemi do realitních aktiv úzce souvisí riziko realitního sektoru a méně likviditní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

## STAV MAJETKU

Meziročně se objem aktiv skupiny zásadně nezměnil (pokles o 1%, tj. 53 396 tis. Kč). Pokles vznikl zj. z důvodu záporného goodwillu z transakce v dceřiné společnosti FORESPO PÁLENICA a.s., která se týkala nákupu hotelu v Levicích. Pokles termínovaných vkladů o 54 101 tis. Kč vykompenzoval nárůst ostatních aktiv (zj. díky dohadným účtům FORESPO BDS).

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 4 204 193 tis. Kč. Ta jsou tvořena především obchodními podíly ve výši 3 844 136 tis. Kč, poskytnutými zápůjčkami ve výši 199 407 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 144 270 tis. Kč. Skupina vykázala v rozvaze k 31.12.2016 aktiva celkem 4 335 426 tis. Kč.



Skupina Fondu vykázala v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 4 335 426 tis. Kč. Ta jsou tvořena z 90 % Dlouhodobým hmotným majetkem (3 922 380 tis. Kč), z 6 % peněžními prostředky (249 681 tis. Kč).

## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 4 204 193 tis. Kč jsou tvořena zejména (95%) vlastním kapitálem Fondu ve výši 4 203 176 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 3 500 tis. Kč, ostatní kapitálové fondy výše 4 054 085 tis. Kč a oceňovací rozdíly výše 133 649 tis. Kč).

Celková pasiva skupiny ve výši 4 335 426 tis. Kč jsou tvořena z 94% ostatními kapitálovými fondy ve výši 4 054 085 tis. Kč a ze 4% ostatními pasivy (194 637 tis. Kč)

Struktura financování portfolia skupiny Fondu se oproti minulému období výrazně nezměnilo, převažuje financování vlastními zdroji (z 95%), zj. Investičními akciemi.



## VÝHLED PRO ROK 2017

V průběhu roku 2017 Fond dále očekává stabilní zhodnocení svých aktiv nad úroveň dlouhodobých úrokových sazeb. V následujícím období se Fond zaměří na hledání nových obchodních příležitostí a očekává postupné splácení jednotlivých zápůjček poskytnutých svým dceřiným společností, především z prodeje některého nemovitého majetku.

V Praze dne 24. dubna 2017



.....  
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

# Profil Fondu a skupiny

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2016.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Sídlo:

**Ulice:** Na příkopě 393/11

**Obec:** Praha 1

**PSČ:** 110 00

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 9. 2014 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl 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.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 10. 2014.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 03451488

**DIČ:** CZ03451488

### Základní zapisovaný kapitál:

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

### Akcie:

**Akcie:** 35 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

149 945 822 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek:** 4 203 176 tis. Kč

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

**Statutární ředitel** AMISTA investiční společnost, a. s. (od 1. října 2014)  
IČO: 27437558

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

Zastoupení právnické osoby Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 1. října 2014)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu. AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) je oprávněna vykonávat svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

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

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

**Ing. Petr Janoušek** (od 1. 10. 2014)

Narozen: 1973

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

#### **SPRÁVNÍ RADA**

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

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

V roce 2016 správní rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

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

Během účetního období nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.



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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

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

IČO: 27437558

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

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

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

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

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer

**Radim Vítner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vítner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, 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.

Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Fond depozitáře dle smlouvy podepsané dne 6. 10. 2014.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

AMISTA investiční společnost, a. s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za rok 2016. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke je dni ocenění tvořen majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 3 844 136 tis. Kč (pořizovací cena: 3 781 457 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 144 270 tis. Kč.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Kurzový rozdíl	Cena celkem
				v tis. EUR	v tis.CZK	tis. CZK	tis. CZK	v tis. CZK
8.10.2014	47232935	FORESPO SOLISKO a. s.	100	3 697	101 392	-1 571	-1 486	98 335
8.10.2014	47234032	FORESPO HELIOS 1 a. s.	100	10 523	288 166	11 481	-3 839	295 808
8.10.2014	47234024	FORESPO HELIOS 2 a. s.	100	12 937	353 836	28 260	-4 270	377 826
8.10.2014	47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	100	3 727	102 410	-2 231	-1 715	98 464
8.10.2014	47232978	FORESPO PÁLENICA a. s.	100	1 657	45 525	55 931	-760	100 696
8.10.2014	36858137	INVEST-GROUND a. s.	100	33 645	930 132	-567	-15 479	914 087
15.12.2014	36782653	FORESPO-RENTAL 1 a. s.	100	14 994	413 302	-12 204	-8 175	392 923
15.12.2014	36781487	FORESPO-RENTAL 2 a. s.	100	33 851	913 244	-8 526	-18 058	886 660
23.12.2014	27209938	FORESPO BDS a. s.	100		203 189	26 802		229 991
20.2.2015	43853765	DEVEL PASSAGE s.r.o.	100	7 023	193 344	23 098	-3 580	212 862
7.7.2015	47235608	FORESPO DUNAJ 6 a. s.	100	8 742	236 917	265	-698	236 484
Celkem				130 796	3 781 457	120 739	-58 060	3 844 136

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

Fond ani ostatní společnosti ve skupině nevyvíjely v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

#### 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Fond ani ostatní společnosti ve skupině vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjely žádné aktivity v této oblasti.

#### 12. INFORMACE O PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec. Ve skupině byly vykázány náklady na zaměstnance ve výši 9 324 tis. Kč.

#### 13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇIČÍ

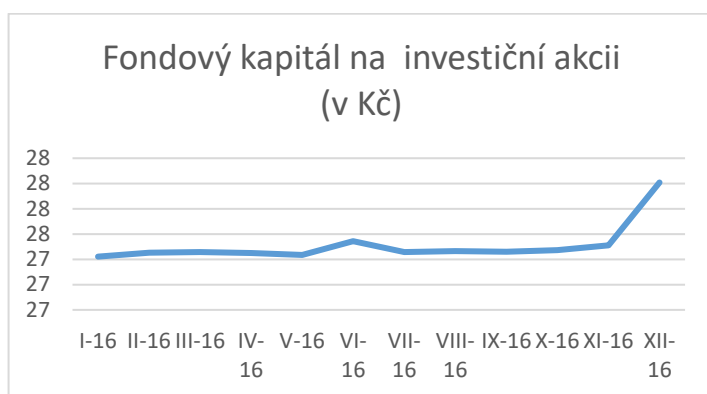
Fond nemá žádnou organizační složku ani část obchodního závodu v zahraničí. Konsolidační celek tvoří společnosti, které jsou v zahraničí (viz část Vymezení konsolidačního celku).

#### 14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

Fondový kapitál na 1 akcii

Neinvestiční středisko	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	3 472 982	3 463 510	3 471 311
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	35	35	35
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč)	99 228,0603	98 957,4285	99 180,3143

<b>Investiční středisko</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Fondový kapitál (Kč)	4 199 701 950	4 164 877 953	3 719 798 442
Počet vydaných investičních akcií (ks)	149 945 822	151 914 133	134 077 446
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	28,0081	27,4160	27,7437



#### 15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu Fondu ke dni 26. 1. 2016, když byla provedena celková aktualizace statutu Fondu, zejména pak v souvislosti se změnou sídla Fondu.

#### 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

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

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

#### 18. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU (DÁLE TĚŽ „SKUPINA“)

Konsolidační celek je tvořen mateřskou společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze a jedenácti společnostmi, ve kterých má mateřská společnost rozhodující vliv.

#### Dceřiné společnosti:

Název společnosti	Sídlo	Majetkový podíl	Metoda konsolidace
FORESPO SOLISKO a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO PÁLENICA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
INVEST-GROUND a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO BDS a. s.	Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, ČR	100 %	plná
DEVEL PASSAGE s.r.o.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná

Hlavním předmětem podnikání dceřiných společností je pronájem nemovitostí.

#### 18. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Konsolidované výroční zprávy jsou konsolidovaná účetní závěrka a individuální účetní závěrka které podávají informace o hospodaření Fondu a ostatních společností ve skupině.

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

Další informace jsou uvedeny v Přílohách účetních závěrek.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Konsolidovaná výroční zpráva též Konsolidovanou účetní závěrku vč. Přílohy k účetní závěrce, Individuální účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky, Zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a Zprávu o vztazích.



## Konsolidovaná účetní závěrka 2016 a zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce

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



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti Compact Property Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Compact Property Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 1, Na příkopě 393/11,  
IČ 034 51 488

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2016, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a



posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající 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.

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

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

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

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

jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Brně dne 24. 4. 2017

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

Ptašinského 4, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský  
oprávnění KAČR č. 1276



**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Konsolidované rozvahy
- Konsolidovaného výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy



# Obsah

## Konsolidovaná účetní závěrka .....19

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA k 31.12.2016 .....	19
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY .....	20
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2016 DO 31.12.2016 .....	21
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	22

## Příloha konsolidované účetní závěrky.....23

### k 31. 12. 2016 .....23

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	23
2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU (DÁLE TĚŽ "SKUPINA").....	24
3. KONSOLIDAČNÍ ZÁSADY .....	25
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY .....	25
5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI .....	30
6. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY .....	30
7. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK.....	31
8. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK .....	31
9. OSTATNÍ AKTIVA .....	32
10. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍLY.....	33
11. OSTATNÍ PASIVA .....	33
12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	34
13. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO .....	34
14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY.....	35
15. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU .....	35
16. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....	36
17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ .....	36
18. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	36
19. SPRÁVNÍ NÁKLADY.....	37
20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA .....	38
21. PROVEDENÍ KONSOLIDACE .....	38
22. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK .....	40
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	41

# Konsolidovaná účetní závěrka

Účetní jednotka:  
 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a. s.  
 Sídlo: Na Příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha  
 IČO: 034 51 488  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 4. 2017

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA k 31.12.2016

v tis. Kč	Pozn.	31.12.2016			31.12.2015		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
<b>AKTIVA</b>							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		240	0	240	96	0	96
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	246 207	3 474	249 681	295 364	3 463	298 827
v tom: a) splatné na požádání		246 207	3 474	249 681	241 263	3 463	244 726
b) ostatní pohledávky		0	0	0	54 101	0	54 101
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	2 238	0	2 238	2 326	0	2 326
a) akcie		2 238	0	2 238	2 326	0	2 326
Dlouhodobý nehmotný majetek	7	-49 471	0	-49 471	0	0	0
b) goodwill		-49 519	0	-49 519	0	0	0
c) ostatní		48	0	48	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	8	3 922 380	0	3 922 380	3 924 890	0	3 924 890
z toho: a) majetek pro provozní činnost		158 261	0	158 261	0	0	0
b) ostatní		3 764 119	0	3 764 119	3 924 890	0	3 924 890
Ostatní aktiva	9	144 587	0	144 587	92 808	0	92 808
Náklady a příjmy příštích období		325	0	325	739	0	739
Kladný konsolidační rozdíl	10	69 279	0	69 279	73 180	0	73 180
Záporný konsolidační rozdíl	10	-3 833	0	-3 833	-4 044	0	-4 044
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 331 952</b>	<b>3 474</b>	<b>4 335 426</b>	<b>4 385 359</b>	<b>3 463</b>	<b>4 388 822</b>

v tis. Kč	Pozn.	31.12.2016			31.12.2015		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
<b>PASIVA</b>							
Ostatní pasiva	11	194 636	1	194 637	155 461	0	155 461
Výnosy a výdaje příštích období		1 743	0	1 743	1 619	0	1 619
Základní kapitál	12	0	3 500	3 500	0	3 500	3 500
z toho: a) splacený základní kapitál		0	3 500	3 500	0	3 500	3 500
Emisní ážio	13	10	0	10	2 549	0	2 549
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	15	4 431	0	4 431	263	0	263
v tom: a) povinné rezervní fondy		4 431	0	4 431	263	0	263
Kapitálové fondy	13	4 054 085	0	4 054 085	4 105 479	0	4 105 479
Oceňovací rozdíly	14	43 028	0	43 028	70 432	0	70 432
z toho: a) z majetku a závazků		28 575	0	28 575	55 202	0	55 202
d) ostatní		72 143	0	72 143	72 268	0	72 268
e) Oceňovací rozdíly z konsolidačních úprav		-57 690	0	-57 690	-57 038	0	-57 038
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	45 384	-37	45 347	31 712	-29	31 683
Zisk nebo ztráta za účetní období		-11 365	10	-11 355	17 844	-8	17 836
z toho: a) Výsledek hospodaření běžného účetního období		-11 365	10	-11 355	17 844	-8	17 836
b) Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál		4 135 573	3 473	4 139 046	4 228 279	3 463	4 231 742
<b>Pasiva celkem</b>		<b>4 331 952</b>	<b>3 474</b>	<b>4 335 426</b>	<b>4 385 359</b>	<b>3 463</b>	<b>4 388 822</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva		<b>4 335 426</b>	<b>4 388 822</b>
Hodnoty předané k obhospodařování	16	4 335 426	4 388 822

Účetní jednotka:  
 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Na Příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha  
 IČO: 034 51 488  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 3. 2017

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2016 DO 31.12.2016

v tis. Kč	Pozn.	1.1.2016 – 31.12.2016			1.1.2015 – 31.12.2015		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
Výnosy z úroků a podobné výnosy		32	0	32	67	0	67
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		32	0	32	67	0	67
Náklady na úroky a podobné náklady		0	0	0	-5	0	-5
Náklady na poplatky a provize		-36	-10	-46	-50	-8	-58
Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	3 816	0	3 816	6 028	0	6 028
Ostatní provozní výnosy	18	169 227	22	169 249	86 314	0	86 314
Ostatní provozní náklady	18	-13 164	-1	-13 165	-6 144	0	-6 144
Správní náklady	19	-171 876	-1	-171 877	-58 318	0	-58 318
v tom: a) náklady na zaměstnance		-9 324	0	-9 324	-2 346	0	-2 346
z toho: aa) mzdy a platy		-6 860	0	-6 860	-1 780	0	-1 780
ab) sociální a zdravotní pojištění		-2 222	0	-2 222	-535	0	-535
ac) ostatní náklady na zaměstnance		-242	0	-242	-31	0	-31
b) ostatní správní náklady		-162 552	-1	-162 553	-55 972	0	-55 972
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	7, 8	9 081	0	9 081	0	0	0
v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		-3 293	0	-3 293	0	0	0
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		12 374	0	12 374	0	0	0
Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	10	211	0	211	176	0	176
Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	10	-3 901	0	-3 901	-3 901	0	-3 901
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-3 328	0	-3 328	-273	0	-273
a) tvorba a použití opravných položek k pohledávkám a zárukám		-3 328	0	-3 328	-273	0	-273
<i>Konsolidovaný Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>		-9 938	10	-9 928	23 894	-8	23 886
Daň z příjmů vč. odložené	20	-1 427	0	-1 427	-6 050	0	-6 050
<b>Konsolidovaný Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění bez podílu ekvivalence</b>		<b>-11 365</b>	<b>10</b>	<b>-11 355</b>	<b>17 844</b>	<b>-8</b>	<b>17 836</b>
z toho: Výsledek hospodaření bez menšinových podílů		-11 365	10	-11 355	17 844	-8	17 836
Menšinový výsledek hospodaření		0	0	0	0	0	0
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0	0	0	0	0
<b>Konsolidovaný Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-11 365</b>	<b>10</b>	<b>-11 355</b>	<b>17 844</b>	<b>-8</b>	<b>17 836</b>

Účetní jednotka:

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

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

IČO: 03451488

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 3. 2017

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Konsol. rezervní fond	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2015</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 717 297</b>	<b>-696</b>	<b>32 064</b>	<b>0</b>	<b>3 752 165</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	149 816	0	0	149 816
Dividendy a podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	270	0	0	-270	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	2 549	0	388 182	0	0	0	390 731
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Meziroční vliv měnových kursů	0	0	0	-7	0	-78 688	-111	0	-78 806
Majetkové účasti v ekvivalenci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	17 836	0	17 836
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>2 549</b>	<b>263</b>	<b>4 105 479</b>	<b>70 432</b>	<b>49 519</b>	<b>0</b>	<b>4 231 742</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>2 549</b>	<b>263</b>	<b>4 105 479</b>	<b>70 432</b>	<b>49 519</b>	<b>0</b>	<b>4 231 742</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-26 752	0	0	-26 752
Dividendy a podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	4 169	0	0	-4 169	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	10	0	-51 394	0	0	0	-51 384
Meziroční vliv měnových kursů	0	0	0	-1	0	-652	-3	0	-656
Majetkové účasti v ekvivalenci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-11 355	0	-11 355
Ostatní změny	0	0	-2 549	0	0	0	0	0	-2 549
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>4 431</b>	<b>4 054 085</b>	<b>43 028</b>	<b>33 992</b>	<b>0</b>	<b>4 139 046</b>

Ostatní změny představují přeúčtování týkající se emisního ážia. Zůstatek hodnoty emisního ážia k 31.12.2015 zahrnoval část hodnoty investičních akcií, která představovala hodnotu vyemitované akcie přesahující kurz 1,0000 EUR. Vzhledem k tomu, že investiční akcie nemají jmenovitou hodnotu byla v roce 2016 tato hodnota přeúčtována na účet kapitálových fondů, kam obsahově patří. Zůstatek emisního ážia k 31.12.2016 obsahuje pouze rozdíl mezi tržní a emitovanou cenou akcie, který vznikl při zpětném odkupu akcií na základě žádosti ze dne 31.8.2016



# Příloha konsolidované účetní závěrky

## k 31. 12. 2016

### 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

#### Charakteristika a hlavní aktivity konsolidující účetní jednotky (dále též „mateřská společnost“ nebo „Fond“)

Fond Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 9. 2014, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. 10. 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. 10. 2014.

#### Předmět podnikání 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, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2014/041653/CNB/570 S-Sp.-2014/00395/CNB/571 ze dne 24. 9. 2014.

#### Sídlo Fondu

Na Příkopě 393/11, Praha

PSČ: 110 00

Česká republika

#### Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a. s.

#### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	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	(od 1. října 2014)
----------------------------	--------------------	--------------------

#### SPRÁVNÍ RADA

<b>Předseda správní rady:</b>	AMISTA investiční společnost, a. s.	(od 1. října 2014)
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------

IČO: 27437558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby      Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec      (od 1. října 2014)

**Člen správní rady:**      Ing. Pavel Scholz      (od 1. října 2014)

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Česká spořitelna, a. s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 6. 10. 2014 („depozitář“).

## 2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU (DÁLE TÉŽ “SKUPINA”)

Konsolidační celek je tvořen mateřskou společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze a jedenácti společnostmi, ve kterých má mateřská společnost rozhodující vliv.

### Dceřiné společnosti:

Název společnosti	Sídlo	Majetkový podíl	Metoda konsolidace
FORESPO SOLISKO a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO PÁLENICA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
INVEST-GROUND a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO BDS a. s.	Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, ČR	100 %	plná
DEVEL PASSAGE s.r.o.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná

Hlavním předmětem podnikání dceřiných společností je pronájem nemovitostí.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do skupiny jsou uloženy pro potřebu prezentace v sídle mateřské společnosti v Praze.

Datum účetních závěrek společností zahrnutých do skupiny je 31.12.2016.

### Změny ve složení skupiny:

V průběhu roku 2016 nebyly nakoupeny ani prodány žádné podíly v dceřiných společnostech. Pouze došlo k fúzi dceřiných společností FORESPO HELIOS 1 a.s. (nástupnická společnost) a FORESPO SMREK a.s. (zanikající společnost) s rozhodným dnem 1.7.2016.

### 3. KONSOLIDAČNÍ ZÁSADY

Při zpracování konsolidované účetní závěrky je postupováno podle § 22 až 23a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, § 82 až 86 vyhlášky č. 501/2002 Sb. v platném znění a podle Českého účetního standardu č. 115. Pro zpracování konsolidované účetní závěrky je použita metoda plné přímé konsolidace.

Podklady pro konsolidaci za všechny společnosti ve skupině byly zpracovány za období končící 31.12.2016.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou vybraných aktiv a dluhů oceňovaných reálnou hodnotou, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky skupiny Compact Property Fund došlo ke sjednocení účetních postupů v rámci skupiny. Významné účetní metody a postupy, tak jak jsou používány jednotlivými společnostmi, jsou popsány níže.

Údaje v této konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

#### **Začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisků a ztráty:**

Začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisků a ztráty dceřiných společností do konsolidované rozvahy a výkazu zisků a ztráty je v plné výši, přičemž výkazy zahraničních společností byly přepočteny na českou korunu kursem vyhlášeným ČNB ke dni účetní závěrky. Individuální účetní závěrky dceřiných společností byly upraveny v souladu s vyhlášenými účetními postupy v konsolidačních pravidlech.

#### **Vyloučení vzájemných vztahů:**

Vyloučení pohledávek a závazků je prováděno podle stavu ke dni účetní závěrky, vyloučení vzájemných dodávek v objemech za celý rok.

Kromě pohledávek a závazků byly vyloučeny následující vzájemné operace:

- výnosové a nákladové úroky z úvěrů a zápůjček v rámci skupiny
- prodej a nákup služeb v rámci skupiny

#### **Konsolidační rozdíly:**

Konsolidační rozdíl je stanoven jako rozdíl mezi pořizovací cenou majetkové účasti a jejím oceněním podle podílu na vlastním kapitálu vyjádřeným reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice.

Zjištěné konsolidační rozdíly se budou odepisovat rovnoměrně po dobu 20 let.

Odpisy konsolidačních rozdílů se vykazují ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

### 4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti 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 Skupina odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Skupina 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 Skupiny 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 Skupiny oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud Skupina 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 Skupiny 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 Skupinu 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.

Skupina 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 vykazují 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.

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

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

#### **D. Ostatní aktiva**

Pohledávky vytvořené Skupinou 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.

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

## F. Přepočtení cizí měny

### Tuzemské společnosti v konsolidačním celku

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“.

### Zahraniční společnosti v konsolidačním celku

Kursy použité při přepočtech účetních závěrek dceřiných a přidružených společností jsou uvedeny v bodu 21.

## 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.

## H. 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

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.

## 5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	246 207	241 263
Termínované vklady	0	54 101
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>246 207</b>	<b>295 364</b>

### Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	3 474	3 463
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 474</b>	<b>3 463</b>

## 6. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	2 238	2 326
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>2 238</b>	<b>2 326</b>

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

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 CZK	Aktuální cena celkem CZK
21.10.2014	akcie	SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	319	8 816	2 238

Identifikace cenného papíru	IČO společnosti	Název CP	Počet [ks]	Aktuální 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	-52	-138	9	2 238



## 7. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

### Investiční středisko

tis. Kč	goodwill	software	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>			
Zůstatek k 1.1.2016			0
Přírůstky	-61 899	54	-61 845
Úbytky			0
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>-61 899</b>	<b>54</b>	<b>-61 845</b>
<b>Oprávký a snížení hodnoty aktiva</b>			
Zůstatek k 1.1.2016			0
Odpisy	12 380	-6	12 374
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva			0
Oprávký k úbytkům			0
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>12 380</b>	<b>-6</b>	<b>12 374</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.2016</b>	<b>-49 519</b>	<b>48</b>	<b>-49 471</b>

Dceřiná společnost FORESPO PÁLENICA a.s. v roce 2016 na základě smlouvy o prodeji podniku nabyla hotel ASTRUM Laus v Levicích. Z této transakce Skupina vykázala záporný goodwill ve výši 61 899 tis. Kč (2 291 tis. EUR), který bude odepisován po dobu 5 let.

## 8. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

### Majetek pro provozní činnost

#### Investiční středisko

tis. Kč	Pozemky	Stavby	movitý majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>				
Zůstatek k 1.1.2015				0
Přírůstky				0
Úbytky				0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Přírůstky	12 265	147 206	2 214	161 685
Úbytky			-139	-139
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>12 265</b>	<b>147 206</b>	<b>2 075</b>	<b>161 546</b>
<b>Oprávký a snížení hodnoty aktiva</b>				
Zůstatek k 1.1.2015				0
Odpisy				0
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva				0
Oprávký k úbytkům				0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odpisy		-3 067	-226	-3 293
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva				0
Oprávký k úbytkům			8	8
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>-3 067</b>	<b>-218</b>	<b>-3 285</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31.12.2016</b>	<b>12 265</b>	<b>144 139</b>	<b>1 857</b>	<b>158 261</b>

V rámci majetku pro provozní činnost Skupina eviduje hotel ASTRUM Laus v Levicích a související movitý majetek. Hotel je provozován dceřinou společností FORESPO PÁLENICA a.s.

## Ostatní dlouhodobý hmotný majetek

### Investiční středisko

tis. Kč	Pozemky	Stavby	Jiný majetek	Zálohy na dlouhodobý majetek	Nedokončené investice	Celkem
<b>Účetní hodnota k 1.1.2015</b>	1 689 444	1 669 252	11	0	82 554	3 441 261
Přírůstky	301 780	387 365	133	541		689 819
Úbytky	-17 024	-166 161			-13 900	-197 085
Přecenění	29 395	42 060				71 455
vliv změny měnového kursu	-41 635	-38 925				-80 560
<b>Účetní hodnota k 31.12.2015</b>	<b>1 961 960</b>	<b>1 893 591</b>	<b>144</b>	<b>541</b>	<b>68 654</b>	<b>3 924 890</b>
Přírůstky	4 378	85 813		39		90 230
Úbytky	-35 358	-132 111		-541	-48 443	-216 453
Přecenění	4 353	-38 239				-33 886
vliv změny měnového kursu	-356	-306				-662
<b>Účetní hodnota k 31.12.2016</b>	<b>1 934 977</b>	<b>1 808 748</b>	<b>144</b>	<b>39</b>	<b>20 211</b>	<b>3 764 119</b>

V rámci ostatního dlouhodobého hmotného majetku Skupina vykazuje nemovitosti umístěné v Praze, a pak hlavně na Slovensku. Jedná se hlavně bytové komplexy, obchodní centra a rekreační komplexy, které buď pronajímá, nebo postupně prodává externím subjektům.

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Obchodní pohledávky	42 791	43 849
Poskytnuté zálohy	10 133	13 980
Ostatní pohledávky	14 014	19 886
Daně, DPPO	4 123	12 131
Odložená daňová pohledávka	9	5
Dohadné účty	72 869	3 484
Ostatní	648	-527
<b>Celkem</b>	<b>144 587</b>	<b>92 808</b>

V rámci obchodních pohledávek Skupina vykazuje hlavně pohledávky z nájmu a prodeje nemovitostí.

Meziroční změnu na dohadných účtech představují hlavně dohadné položky vykázané dceřinou společností FORESPO BDS. Jedná se o klientské změny v prodaných bytových jednotkách v bytovém domě na Praze Smíchov.

Skupina k 31.12.2016 vykazuje opravné položky k pohledávkám v celkové výši 3 328 tis. Kč (273 tis. Kč k 31.12.2015).

## 10. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍLY

Skupina vykazuje ve svých aktivech následující konsolidační rozdíly:

### Kladné konsolidační rozdíly

Akvizice – dceřiná společnost	Datum akvizice	Kladný konsolidační rozdíl	Oprávk k 31.12.2016	Netto hodnota konsol. rozdílu	Odpis konsol. rozdílu v běžném období
FORESPO BDS a.s.	23.12.2014	5 012	-502	4 510	-251
FORESPO HELIOS 2 a.s.	8.10.2014	4 942	-556	4 386	-247
FORESPO HOREC a SASANKA a.s.	8.10.2014	4 315	-486	3 829	-216
FORESPO SMREK a.s.	8.10.2014	831	-94	737	-42
FORESPO SOLISKO a.s.	8.10.2014	3 180	-358	2 822	-159
INVEST-GROUND a.s.	8.10.2014	58 791	-6 615	52 176	-2 940
FORESPO DUNAJ 6 a.s.	7.7.2015	911	-92	819	-46
<b>Celkem</b>		<b>77 982</b>	<b>-8 703</b>	<b>69 279</b>	<b>-3 901</b>

### Záporné konsolidační rozdíly

Akvizice – dceřiná společnost	Datum akvizice	Záporný konsolidační rozdíl	Oprávk k 31.12.2016	Netto hodnota konsol. rozdílu	Odpis konsol. rozdílu v běžném období
FORESPO HELIOS 1 a.s.	8.10.2014	-1 665	1 665	0	0
FORESPO PÁLENICA a.s.	8.10.2014	-403	403	0	0
FORESPO - RENTAL 1 a.s.	15.12.2014	-9 513	9 513	0	0
FORESPO - RENTAL 2 a.s.	15.12.2014	-22 274	22 274	0	0
Devel Passage s.r.o.	20.2.2015	-4 220	387	-3 833	211
<b>Celkem</b>		<b>-38 075</b>	<b>34 242</b>	<b>-3 833</b>	<b>211</b>

Konsolidační rozdíly jsou odepisovány na vrub nákladů rovnoměrně po dobu 20 let.

Další informace týkající se konsolidačních rozdílů jsou uvedeny v bodu 21.

## 11. OSTATNÍ PASIVA

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	7 711	8 424
Přijaté zálohy	90 963	49 372
Ostatní závazky	14 646	24 059
Daně, DPH	9 003	10 426
Odložený daňový závazek	48 271	57 735
Dohadné účty	22 861	5 238
Ostatní	1 181	207
<b>Celkem</b>	<b>194 636</b>	<b>155 461</b>

## Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky	0	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky	0	0
Daně, DPH	1	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## 12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

### Neinvestiční středisko

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Hodnota základního kapitálu
AMISTA consulting, a.s.	24245674	35	100	3 500
<b>Celkem</b>		<b>35</b>	<b>100</b>	<b>3 500</b>

## 13. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

### Investiční středisko

	Počet akcií	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2016	151 914 133	2 549	4 105 479
Akcie vydané	0	0	0
Akcie odkoupené	1 968 311	10	-53 203
Změny z přecenění			-740
Přeúčtování emisního ážia		-2 549	2 549
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>149 945 822</b>	<b>10</b>	<b>4 054 085</b>

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	4 199 701 950	4 164 877 953	3 719 798 442
Počet vydaných podílových listů (ks)	149 945 822	151 914 133	134 077 446
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	28,0081	27,4160	27,7437

Zůstatek hodnoty emisního ážia k 31.12.2015 zahrnuje část hodnoty investičních akcií, která představuje hodnotu vyemitované akcie přesahující kurz 1,0000 EUR. Vzhledem k tomu, že investiční akcie nemají jmenovitou hodnotu byla v roce 2016 tato hodnota přeúčtována na účet kapitálových fondů, kam obsahově patří. Zůstatek emisního ážia k 31.12.2016 obsahuje pouze rozdíl mezi tržní a emitovanou cenou akcie, který vznikl při zpětném odkupu akcií na základě žádosti ze dne 31.8.2016.

## 14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Poskytnuté zápůjčky	Ostatní	Konsolidační úpravy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	0	-7	2 712	-25 051	21 650	-696
Snížení		0	-5 280	0	-78 688	-83 968
Zvýšení	71 455	7	0	97 319	0	168 781
Vliv odložené daně	-13 680	0	-5	0	0	-13 685
Vliv změny měnových kursů		0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>57 775</b>	<b>0</b>	<b>-2 573</b>	<b>72 268</b>	<b>-57 038</b>	<b>70 432</b>
Zůstatek k 1.1.2016	57 775	0	-2 573	72 268	-57 038	70 432
Snížení	-38 239	-88	-23	-125	-652	-39 127
Zvýšení	4 353	0	1 507	0	0	5 860
Vliv odložené daně	5 861	4	0	0	0	5 865
Vliv změny měnových kursů	-2	0	0	0	0	-2
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>29 748</b>	<b>-84</b>	<b>-1 089</b>	<b>72 143</b>	<b>-57 690</b>	<b>43 028</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31.12.2016 a pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu. V Oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň vyplývající z přecenění tohoto majetku.

Položka Oceňovací rozdíly z konsolidačních úprav představuje změnu konsolidační úpravy u zahraničních dceřiných společností v důsledku změny měnových kursů. Tento kursový rozdíl vzniká z důvodu, že účetní závěrky (včetně vlastního kapitálu) zahraničních dceřiných společností se k rozvahovému dni přepočítávají aktuálním kursem.

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

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Rezervní fond
Zůstatek k 31.12.2015		31 683	263
Zisk/Ztráta 2015	17 836	0	
Návrh rozdělení zisku roku 2015:			
Převod do fondů	-4 169	0	4 169
Podíly na zisku	0	0	
Převod do nerozděleného zisku	-13 667	13 667	
Vliv změny měnových kursů		-3	-1
<b>zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>45 347</b>	<b>4 431</b>

V běžném účetním období vykázala Skupina ztrátu ve výši 11 355 tis. Kč

## 16. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní aktiva	4 335 426	4 388 822
<b>Celkem</b>	<b>4 335 426</b>	<b>4 388 822</b>

Skupina vykazovala k 31. 12. 2016 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., k obhospodařování.

## 17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	5 973	11 736
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	-2 157	-5 708
<b>Celkem</b>	<b>3 816</b>	<b>6 028</b>

## 18. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		
Tržby z nájmu a souvisejících služeb	79 473	80 854
Tržby z provozu hotelu	12 594	0
Tržby - klientské změny u prodaných bytových jednotek	75 209	3 485
Ostatní výnosy	1 951	1 975
<b>Ostatní provozní náklady</b>		
Ostatní náklady	-13 164	-6 144
<b>Celkem</b>	<b>156 063</b>	<b>80 170</b>

## Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		
Tržby z nájmu a souvisejících služeb	0	0
Tržby z provozu hotelu	0	0
Tržby - klientské změny u prodaných bytových jednotek	0	0
Ostatní výnosy	22	0
<b>Ostatní provozní náklady</b>		
Ostatní náklady	1	0
<b>Celkem</b>	<b>21</b>	<b>0</b>

## 19. SPRÁVNÍ NÁKLADY

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Náklady na obhospodařování	-982	-928
Náklady na výkon funkce statutárního orgánu	-825	-865
Náklady na depozitáře	-349	-328
Náklady na audit	-84	-84
Právní poradenství	-158	-158
Účetní a daňové poradenství	-108	-159
Znalecké posudky	-677	-663
Klientské změny byty	-75 903	-11 822
náklady na správu hotelu	-1 293	0
Energie	-17 868	-4 934
Ostatní správní náklady (správa nemovitostí)	-64 305	-36 031
<b>Celkem</b>	<b>-162 552</b>	<b>-55 972</b>

### Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Náklady na obhospodařování	0	0
Náklady na depozitáře	0	0
Náklady na audit	0	0
Právní poradenství	0	0
Účetní a daňové poradenství	0	0
Ostatní správní náklady	-1	0
<b>Celkem</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

## 20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

### a) daň z příjmů

V roce 2016 byl vytvořen dohad na daň z příjmů právnických osob ve výši 443 tis. Kč. V roce 2015 činila daň z příjmů právnických osob 976 Kč, dohad byl vytvořen ve výši 525 tis. Kč.

Slovenské dceřiné společnosti za rok 2016 vykázaly splatnou daň z příjmů ve výši 4 133 tis. Kč.

### b) Odložený daňový dluh/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový dluh nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 % v případě mateřské společnosti, 19% českých dceřiných společností a 22% slovenských dceřiných společností. Skupina vykazuje k 31. 12. 2016, resp. 31.12.2015 vykazuje následující odloženou daň

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl (sazba 5%)	Přechodný rozdíl (sazba 19%)	Přechodný rozdíl (sazba 22%)	Odložený daňový závazek (pohledávka)
<b>Rok 2015</b>							
Nehmotný majetek	0	0	0				0
Hmotný majetek	3 924 890	3 646 717	278 173		115 423	162 750	57 735
Realizovatelné akcie	2 326	2 427	-101	-101			-5
			<b>278 072</b>				<b>57 730</b>
<b>Rok 2016</b>							
Nehmotný majetek	-49 471	-53 008	3 537			3 537	778
Hmotný majetek	3 922 380	3 699 998	222 382		40 664	181 718	47 704
Realizovatelné akcie	2 238	2 427	-189	-189			-9
Daňová ztráta		1 112	-1 112		-1 112		-211
			<b>224 618</b>				<b>48 262</b>

## 21. PROVEDENÍ KONSOLIDACE

### Nové akvizice v průběhu roku 2016

V průběhu roku 2016 nebyly nakoupeny ani prodány žádné podíly v dceřiných společnostech. Pouze došlo k fúzi dceřiných společností FORESPO HELIOS 1 a.s. (nástupnická společnost) a FORESPO SMREK a.s. (zanikající společnost) s rozhodným dnem 1.7.2016.

### Společnosti zahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Do konsolidované účetní závěrky zahrnula mateřská společnost Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jedenáct dceřiných společností, se kterými tvoří konsolidační celek.

Konsolidace je provedena způsobem přímé konsolidace.



## Dceřiné společnosti:

Název společnosti	Sídlo	Majetkový podíl	Metoda konsolidace
FORESPO SOLISKO a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HELIOS 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO PÁLENICA a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
INVEST-GROUND a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 1 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO-RENTAL 2 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO BDS a. s.	Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, ČR	100 %	plná
DEVEL PASSAGE s.r.o.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika	100 %	plná

## Konsolidační rozdíly

Konsolidační rozdíl je stanoven jako rozdíl mezi pořizovací cenou majetkové účasti a jejím oceněním podle podílu na vlastním kapitálu vyjádřeným reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice.

Stanovení konsolidačních rozdílů:

### Kladné konsolidační rozdíly:

tis. Kč	BDS	Helios 2	Horec	Smrek	Solisko	Invest	Dunaj 6	Celkem
<b>Požizovací cena podílu</b>	<b>203 189</b>	<b>187 935</b>	<b>102 410</b>	<b>114 143</b>	<b>88 586</b>	<b>924 566</b>	<b>236 917</b>	
Datum akvizice	23.12.2014	8.10.2014	8.10.2014	8.10.2014	8.10.2014	8.10.2014	7.7.2015	
Vlastní kapitál k datu akvizice	198 177	182 993	98 095	113 312	85 406	865 775	236 006	
Podíl na základním kapitálu	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Vlastní kapitál připadající na podíl k datu akvizice</b>	<b>198 177</b>	<b>182 993</b>	<b>98 095</b>	<b>113 312</b>	<b>85 406</b>	<b>865 775</b>	<b>236 006</b>	
<b>Kladný konsolidační rozdíl</b>	<b>5 012</b>	<b>4 942</b>	<b>4 315</b>	<b>831</b>	<b>3 180</b>	<b>58 791</b>	<b>911</b>	<b>77 982</b>

### Záporné konsolidační rozdíly:

tis. Kč	Helios 1	Pálenica	Rental 1	Rental 2	Devel	Celkem
<b>Požizovací cena podílu</b>	<b>151 278</b>	<b>45 524</b>	<b>413 302</b>	<b>913 244</b>	<b>860</b>	
Datum akvizice	8.10.2014	8.10.2014	15.12.2014	15.12.2014	20.2.2015	
Vlastní kapitál k datu akvizice	152 943	45 927	422 815	935 518	5 080	
Podíl na základním kapitálu	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Vlastní kapitál připadající na podíl k datu akvizice</b>	<b>152 943</b>	<b>45 927</b>	<b>422 815</b>	<b>935 518</b>	<b>5 080</b>	
<b>Záporný konsolidační rozdíl</b>	<b>-1 665</b>	<b>-403</b>	<b>-9 513</b>	<b>-22 274</b>	<b>-4 220</b>	<b>-38 075</b>

Konsolidační rozdíly se odepisují rovnoměrně po dobu dvaceti let, a to na vrub nákladů v případě kladných konsolidačních rozdílů a ve prospěch výnosů v případě záporných konsolidačních rozdílů.

Záporné konsolidační rozdíly vykázané v rámci akvizic v průběhu roku 2014 vznikly v důsledku doúčtování odložené daňové pohledávky při přecenění majetku k datu akvizice. Proto bylo rozhodnuto o jejich jednorázovém odpisu k datu akvizice, a to ve prospěch výsledků hospodaření.

## Použité kursy pro přepočet

Pro zpracování konsolidované účetní závěrky byly použity tyto měnové kursy:

### EUR:

Datum	CZK/EUR
DA 8.10.2014	27,480
DA 15.12.2014	27,565
DA 20.2.2015	27,505
DA 7.7.2015	27,100
31.12.2014	27,725
31.12.2015	27,025
31.12.2016	27,020

## Vyloučení vzájemných vztahů

### Pohledávky a závazky:

Vyloučení vzájemných pohledávek a závazků mezi společnostmi v konsolidačním celku bylo provedeno na základě vzájemného položkového odsouhlasení v hodnotách, v jakých byly evidovány v jednotlivých společnostech.

Celková částka vyloučených vzájemných pohledávek a závazků byla 199 410 tis. Kč

### Výnosy a náklady:

Vyloučení nákladů a výnosů bylo provedeno na základě položkového odsouhlasení vzájemných vztahů a služeb. Byly vyloučeny vzájemné dodávky v celkové hodnotě 454 tis. Kč.

Dále byly z výsledku hospodaření vyloučeny vyúčtované úrokové výnosy a náklady z úvěrů a zápůjček v rámci skupiny v celkové hodnotě 13 264 tis. Kč.

## 22. 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. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů, jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. 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 podniku 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 ve sledovaném 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.

## 23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 24. 4. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):  Veronika Zoubková	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):  Ing. Vendula Nováčková
-------------------------------	--	--	---



## Individuální účetní závěrka 2016 a zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce

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



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti Compact Property Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Compact Property Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 1, Na příkopě 393/11,  
IČ 034 51 488

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**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. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

Společnost je konsolidující účetní jednotkou, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku a konsolidovanou výroční zprávu. Individuální výroční zpráva za rok 2016 proto nebyla a nebude vypracována.

Z tohoto důvodu naše vyjádření k ostatní informacím není součástí této zprávy auditora.

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

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s 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.

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



V Brně dne 16. 3. 2017

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



---

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský  
oprávnění KAČR č. 1276



---

**Přílohy:**

Účetní závěrka skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy



# Účetní závěrka

Účetní jednotka:  
 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a. s.  
 Sídlo: Na Příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha  
 IČO: 03451488  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 3. 2017

## ROZVAHA k 31.12.2016

v tis. Kč	Pozn.	31.12.2016			31.12.2015			
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond	
<b>AKTIVA</b>								
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	140 796	3 474	144 270	197 410	3 463	200 873
	v tom:							
	a) splatné na požádání		140 796	3 474	144 270	143 309	3 463	146 772
	b) ostatní pohledávky		0	0	0	54 101	0	54 101
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	199 407	0	199 407	198 253	0	198 253
	b) ostatní pohledávky		199 407	0	199 407	198 253	0	198 253
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	2 238	0	2 238	2 326	0	2 326
	v tom:							
	a) Akcie		2 238	0	2 238	2 326	0	2 326
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	7	3 844 136	0	3 844 136	3 715 669	0	3 715 669
11	Ostatní aktiva	8	14 132	0	14 132	52 241	0	52 241
13	Náklady a příjmy příštích období	9	10	0	10	10	0	10
<b>Aktiva celkem</b>			<b>4 200 719</b>	<b>3 474</b>	<b>4 204 193</b>	<b>4 165 909</b>	<b>3 463</b>	<b>4 169 372</b>

tis. Kč	Pozn.	31.12.2016			31.12.2015			
		stř. inv.	stř. spr.	Fond	stř. inv.	stř. spr.	fond	
<b>PASIVA</b>								
4	Ostatní pasiva	10	904	1	905	918	0	918
5	Výnosy a výdaje příštích období	11	112	0	112	113	0	113
8	Základní kapitál	12	0	3 500	3 500	0	3 500	3 500
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	3 500	3 500	0	3 500	3 500
	b) vlastní akcie		0	0	0	0	0	0
9	Emisní ážio	13	10	0	10	2 549	0	2 549
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		0	0	0	0	0	0
12	Kapitálové fondy	13	4 054 085	0	4 054 085	4 105 479	0	4 105 479
13	Oceňovací rozdíly	14	133 649	0	133 649	52 843	0	52 843
	z toho: a) z majetku a závazků		-1 173	0	-1 173	-2 573	0	-2 573
	c) z přepočtu účastí		62 679	0	62 679	-16 852	0	-16 852
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		72 143	0	72 143	72 268	0	72 268
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	15	4 007	-37	3 970	-5 692	-29	-5 721
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	7 952	10	7 962	9 699	-8	9 691
16	Vlastní kapitál		4 199 703	3 473	4 203 176	4 164 878	3 463	4 168 341
<b>Pasiva celkem</b>			<b>4 200 719</b>	<b>3 474</b>	<b>4 204 193</b>	<b>4 165 909</b>	<b>3 463</b>	<b>4 169 372</b>

#### PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva	16	4 204 193	4 169 372
8 Hodnoty předané k obhospodařování		4 204 193	4 169 372

Účetní jednotka:  
 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Na Příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha  
 IČO: 03451488  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 3. 2017

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Pozn.	1.1.2016-31.12.2016			1.1.2015-31.12.2015			
		INVEST.	SPR.STŘ.	Fond	INVEST.	SPR.STŘ.	Fond	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	13 286	0	13 286	24 781	0	24 781
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		13 286	0	13 286	24 781	0	24 781
5	Náklady na poplatky a provize	18	-36	-10	-46	-50	-8	-58
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	-1 527	0	-1 527	-5 209	0	-5 209
	d) ostatní		-1 527	0	-1 527	-5 209	0	-5 209
7	Ostatní provozní výnosy	20	272	22	294	160	0	160
8	Ostatní provozní náklady	20	-21	-1	-22	0	0	0
9	Správní náklady	21	-3 129	-1	-3 130	-2 972	0	-2 972
	b) ostatní správní náklady		-3 129	-1	-3 130	-2 972	0	-2 972
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití		0	0	0	-6 202	0	-6 202
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		8 845	10	8 855	10 508	-8	10 500
23	Daň z příjmů	22	-893	0	-893	-809	0	-809
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		7 952	10	7 962	9 699	-8	9 691

Účetní jednotka:  
 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Na Příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha  
 IČO: 03451488  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 3. 2017

### Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2015</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>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	44 649	0	44 649
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	9 691	9 691
Podíly na zisku	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	2 549	0	388 182	0	0	390 731
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 31.12.2015</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>2 549</b>	<b>0</b>	<b>4 105 479</b>	<b>52 843</b>	<b>3 970</b>	<b>4 168 341</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>2 549</b>	<b>0</b>	<b>4 105 479</b>	<b>52 843</b>	<b>3 970</b>	<b>4 168 341</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	80 806	0	80 806
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	7 962	7 962
Podíly na zisku	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	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	10	0	-51 394	0	0	-51 384
Ostatní změny	0	0	-2 549	0	0	0	0	-2 549
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4 054 085</b>	<b>133 649</b>	<b>11 932</b>	<b>4 203 176</b>

Ostatní změny představují přeúčtování týkající se emisního ážia. Zůstatek hodnoty emisního ážia k 31.12.2015 zahrnoval část hodnoty investičních akcií, která představovala hodnotu vyemitované akcie přesahující kurz 1,0000 EUR. Vzhledem k tomu, že investiční akcie nemají jmenovitou hodnotu byla v roce 2016 tato hodnota přeúčtována na účet kapitálových fondů, kam obsahově patří. Zůstatek emisního ážia k 31.12.2016 obsahuje pouze rozdíl mezi tržní a emitovanou cenou akcie, který vznikl při zpětném odkupu akcií na základě žádosti ze dne 31.8.2016

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

## 1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 9. 2014, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. 10. 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. 10. 2014.

### Předmět podnikání 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, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2014/041653/CNB/570 S-Sp.-2014/00395/CNB/571 ze dne 24. 9. 2014.

### Sídlo Fondu

Na Příkopě 393/11, Praha  
PSČ: 110 00  
Česká republika

### Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a. s.

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	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	(od 1. října 2014)
----------------------------	--------------------	--------------------

### SPRÁVNÍ RADA

<b>Předseda správní rady:</b>	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	(od 1. října 2014)
----------------------------	--	--------------------

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami 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 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. 11. 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.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Česká spořitelna, a. s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 6. 10. 2014 („depozitář“).

V průběhu roku 2016 Fond podnikal v oblasti investičních fondů kvalifikovaných investorů v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Fond je dle § 9 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond.

Tato individuální Účetní závěrka je sestavena za období 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016. Individuální Výroční zpráva za rok 2016 nebyla vypracována, protože Fond je konsolidující účetní jednotkou, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku a konsolidovanou výroční zprávu.

## 2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti 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.

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 současně 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 deponitáře.

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 popsaných 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 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
- Metody účetní hodnoty
- Metody 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.

**Poskytnuté úvěry a zápůjčky** jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily 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 vykázan 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.

## H. 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. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:



Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

#### **J. 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 sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

### **3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané Fondem se v roce 2016 nezměnily.

#### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

##### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	140 796	197 410
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>140 796</b>	<b>197 410</b>

##### Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	3 474	3 463
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 474</b>	<b>3 463</b>

#### 5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

##### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zápůjčky	0	0
Úvěry	199 407	198 253
Postoupené pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>199 407</b>	<b>198 253</b>

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení půjčky	Max. hodnota půjčky (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Výše půjčky (čerpání)	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek půjčky v CZK
			v EUR	v EUR	v CZK		
FORESPO HELIOS 2 a. s.	9.12.2014	9.12.2017	1 400	1 400	38 661	6%	10 808
FORESPO HELIOS 2 a. s.	4.2.2016	3.2.2019	498	498	13 456	6%	13 456
FORESPO HELIOS 2 a. s.	23.12.2016	22.12.2017	30	30	811	6%	811
FORESPO PÁLENICA	20.5.2016	20.5.2021	4 800	4 800	129 720	6%	102 676
INVEST-GROUND a. s.	27.7.2016	26.7.2017	50	50	1 352	6%	1 351
FORESPO SOLISKO a. s.	8.10.2014	6.6.2018	2 000	1 200	32 976	6%	21 616
FORESPO HOREC A SASANKA	8.10.2014	6.4.2018	1 777	1 000	27 480	6%	16 212
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	7.7.2015	21.10.2018	1 530	1 530	41 463	6%	30 533
<b>Celkem</b>							<b>197 463</b>

Příslušenství k poskytnutým zápůjčkám (nesplacené úroky) činí k 31. 12. 2016 celkem 1 944 tis. Kč. Zápůjčky byly k 31. 12. 2016 přeceněny aktuálním kurzem ČNB.

## 6 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	2 238	2 326
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>2 238</b>	<b>2 326</b>

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

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 CZK	Aktuální cena celkem CZK
21.10.2014	akcie	SK1120005105	35740701	BEST HOTELS PROPERTIES AS	25 882	319	8 816	2 238

Identifikace cenného papíru	IČO společnosti	Název CP	Počet [ks]	Aktuální 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	-52	-138	9	2 238

## 7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	3 844 136	3 715 669
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	-	-
Ostatní podíly	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 844 136</b>	<b>3 715 669</b>

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení v tis. EUR	Cena pořízení v tis. CZK	Oceňovací rozdíl tis. CZK	Kurzový rozdíl tis. CZK	Cena celkem v tis. CZK
8.10.2014	47232935	FORESPO SOLISKO a. s.	100	3 697	101 392	-1 571	-1 486	98 335
8.10.2014	47234032	FORESPO HELIOS 1 a. s.	100	10 523	288 166	11 481	-3 839	295 808
8.10.2014	47234024	FORESPO HELIOS 2 a. s.	100	12 937	353 836	28 260	-4 270	377 826
8.10.2014	47232994	FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	100	3 727	102 410	-2 231	-1 715	98 464
8.10.2014	47232978	FORESPO PÁLENICA a. s.	100	1 657	45 525	55 931	-760	100 696
8.10.2014	36858137	INVEST-GROUND a. s.	100	33 645	930 132	-567	-15 479	914 087
15.12.2014	36782653	FORESPO-RENTAL 1 a. s.	100	14 994	413 302	-12 204	-8 175	392 923
15.12.2014	36781487	FORESPO-RENTAL 2 a. s.	100	33 851	913 244	-8 526	-18 058	886 660
23.12.2014	27209938	FORESPO BDS a. s.	100		203 189	26 802		229 991
20.2.2015	43853765	DEVEL PASSAGE s.r.o.	100	7 023	193 344	23 098	-3 580	212 862
7.7.2015	47235608	FORESPO DUNAJ 6 a. s.	100	8 742	236 917	265	-698	236 484
Celkem				130 796	3 781 457	120 739	-58 060	3 844 136

Účasti byly k 31. 12. 2016 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

## 8 OSTATNÍ AKTIVA

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pohledávky	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Ostatní pohledávky	13 510	52 196
Daně, DPPO	612	567
Odložená daňová pohledávka	9	5
Dohadné účty	0	0
Ostatní	1	-527
<b>Celkem</b>	<b>14 132</b>	<b>52 241</b>

Meziroční změna výše ostatních pohledávek je zejména způsobena úhradou pohledávky vzniklé ze snížení základního jmění společnosti Forespo Smrek (32 460 tis. Kč) a.s. a úhradou pohledávky vzniklé ze snížení hodnoty akcií Best Hotels Properties (6 252 tis.).

V ostatních aktivech je vykázán rozdíl mezi zaplacenými zálohami na daň z příjmů právnických osob (1 055 tis. Kč) a odhadem splatné daně za rok 2016 (443 tis. Kč) ve výši 612 tis. Kč.

## 9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady příštích období	10	10
Výnosy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

## 10 OSTATNÍ PASIVA

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	38	205
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky	0	0
Daně, DPH	1	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty	866	713
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>905</b>	<b>918</b>

### Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky	0	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky	0	0
Daně, DPH	1	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## 11 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

### Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy příštích období	112	113
Výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>112</b>	<b>113</b>

## 12 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

### Neinvestiční středisko

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Hodnota základního kapitálu
AMISTA consulting, a.s.	24245674	35	100	3 500
<b>Celkem</b>		<b>35</b>	<b>100</b>	<b>3 500</b>



### 13 KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

#### Investiční středisko

	Počet akcií	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2016	151 914 133	2 549	4 105 479
Akcie vydané	0	0	0
Akcie odkoupené	1 968 311	10	-53 203
Změny z přecenění			-740
Přeúčtování emisního ážia		-2 549	2 549
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>149 945 822</b>	<b>10</b>	<b>4 054 085</b>

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	4 199 701 950	4 164 877 953	3 719 798 442
Počet vydaných podílových listů (ks)	149 945 822	151 914 133	134 077 446
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	28,0081	27,4160	27,7437

Zůstatek hodnoty emisního ážia k 31.12.2015 zahrnuje část hodnoty investičních akcií, která představuje hodnotu vyemitované akcie přesahující kurz 1,0000 EUR. Vzhledem k tomu, že investiční akcie nemají jmenovitou hodnotu byla v roce 2016 tato hodnota přeúčtována na účet kapitálových fondů, kam obsahově patří. Zůstatek emisního ážia k 31.12.2016 obsahuje pouze rozdíl mezi tržní a emitovanou cenou akcie, který vznikl při zpětném odkupu akcií na základě žádosti ze dne 31.8.2016.

### 14 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Poskytnuté zápůjčky	Čisté investice do účastí	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	0	-7	2 712	30 540	-25 051	8 194
Snížení	0	0	-5 280	-47 392	0	-52 672
Zvýšení	0	7	0	0	97 319	97 326
Vliv odložené daně	0	0	-5	0	0	-5
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 573</b>	<b>-16 852</b>	<b>72 268</b>	<b>52 843</b>
Zůstatek k 1.1.2016	0	0	-2 573	-16 852	72 268	52 843
Snížení	0	-88	-23	-12 454	-125	-12 690
Zvýšení	0	0	1 507	91 985	0	93 492
Vliv odložené daně	0	4	0	0	0	4
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>-84</b>	<b>-1 089</b>	<b>62 679</b>	<b>72 143</b>	<b>133 649</b>

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. 2016, 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. 2016 je vykázan jako oceňovací rozdíl.

15

## NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 31.12.2015	9 691	-5 721
Zisk/Ztráta 2016	7 962	0
Návrh rozdělení zisku roku 2015:		
Převod do fondů	0	0
Podíly na zisku	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-9 691	9 691
<b>zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>7 962</b>	<b>3 970</b>

Zisk běžného období ve výši 7 962 tis. Kč je tvořen zejména úroky z poskytnutých zápůjček.

## 16 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní aktiva	4 204 193	4 169 372
<b>Celkem</b>	<b>4 204 193</b>	<b>4 169 372</b>

Fond vykazoval k 31. 12. 2016 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., k obhospodařování.

## 17 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>13 286</b>	<b>24 781</b>
z vkladů	21	54
ze zápůjčky	13 265	8 553
ostatní	0	16 174
<b>Náklady na úroky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z vkladů	0	0
z úvěrů	0	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>13 286</b>	<b>24 781</b>

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

## 18 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-36	-50
<b>Celkem</b>	<b>-36</b>	<b>-50</b>

### Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-10	-8
<b>Celkem</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>

## 19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	0	0
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	-1 527	-5 209
<b>Celkem</b>	<b>-1 527</b>	<b>-5 209</b>

## 20 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		
Tržby z prodeje služeb	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
Ostatní výnosy	272	160
<b>Ostatní provozní náklady</b>		
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	0	0
Ostatní náklady	21	0
<b>Celkem</b>	<b>251</b>	<b>160</b>

### Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		
Tržby z prodeje služeb	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
Ostatní výnosy	22	0
<b>Ostatní provozní náklady</b>	0	
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	0	0
Ostatní náklady	1	0
<b>Celkem</b>	<b>21</b>	<b>0</b>

## 21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

### Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Náklady na obhospodařování	982	928
Náklady na výkon funkce statutárního orgánu	825	865
Náklady na depozitáře	349	328
Náklady na audit	84	84
Právní poradenství	0	0
Účetní a daňové poradenství	194	89
Znalecké posudky	677	663
Ostatní správní náklady	18	15
<b>Celkem</b>	<b>3 129</b>	<b>2 972</b>

## Neinvestiční středisko

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015
Náklady na obhospodařování	0	0
Náklady na depozitáře	0	0
Náklady na audit	0	0
Právní poradenství	0	0
Účetní a daňové poradenství	0	0
Ostatní správní náklady	1	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Fond neměl v roce 2016 žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a. s.

## 22 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

### a) daň z příjmů

tis. Kč	2016	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	8 855	10 500
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady		
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>8 855</b>	<b>10 500</b>
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	8 855	10 500
<b>Daň vypočtená při použití platné sazby</b>	<b>443</b>	<b>525</b>
Tvorba dohadu na daň z příjmů	443	525
Daň zaplacená za předchozí zdaňovací období	450	284
<b>Náklady na daň z příjmů</b>	<b>893</b>	<b>809</b>

V roce 2016 byl vytvořen dohad na daň z příjmů právnických osob ve výši 443 tis. Kč. V roce 2015 činila daň z příjmů právnických osob 976 Kč, dohad byl vytvořen ve výši 525 tis. Kč.

### b) Odložený daňový dluh/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový dluh nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odloženou daňovou pohledávku ve výši 9 tis. Kč.

## 23 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. 12. 2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
FORESPO SOLISKO a. s.	1 499	0	21 872	0
FORESPO HELIOS 1 a. s.	1 401	0	13 510	0
FORESPO HELIOS 2 a. s.	2 534	0	25 443	0
FORESPO HOREC A SASANKA a. s.	976	0	16 439	0
FORESPO PÁLENICA a. s.	4 111	0	103 368	0
INVEST-GROUND a. s.	340	0	1 386	0
FORESPO BDS a. s.	139	0	0	0
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	2 263	0	30 900	0
Celkem	13 263	0	212 918	0

## 24 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. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů, jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. 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 podniku 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 ve sledovaném 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.

## 25 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu Účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 16. 3. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): Veronika Žoubková 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): Ing. Vendula Naváčková 
-------------------------------	--	--	--

# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

se sídlem Na Příkopě 393/11, Staré Město, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 03451488

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20065.

### Ovládající osoba

#### **AMISTA consulting a. s.**

se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

IČO: 24245674

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18377.

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ovládající osobě nejsou známy žádné jiné osoby, které by byly ovládány stejnou ovládající osobou.

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Níže uvedené osoby jsou dceřinými společnostmi ovládané osoby (100% podíl na jejich základním kapitálu).

Název společnosti	IČO	Sídlo
FORESPO SOLISKO a. s.	47232935	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO HELIOS 1 a. s.	47234032	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO HELIOS 2 a. s.	47234024	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO HOREC a SASANKA a. s.	47232994	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO PÁLENICA a. s.	47232978	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
INVEST-GROUND a. s.	36858137	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO-RENTAL 1 a. s.	36782653	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO-RENTAL 2 a. s.	36781487	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO BDS a. s.	27209938	Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, ČR
DEVEL PASSAGE s.r.o.	43853765	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika
FORESPO DUNAJ 6 a. s.	47235608	Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika



### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládané osoby, která se zaměřuje především na pronájem, správu a prodej nemovitého majetku.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání majetkový podíl na ovládané osobě.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

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

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

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

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

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 7. 1. 2016
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 20. 12. 2016
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o poskytnutí peněžního vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započítání pohledávek ze dne 31. 8. 2016
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o poskytnutí peněžního vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započítání pohledávek ze dne 4. 10. 2016
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o zřízení zástavního práva k nehnutelnému majetku ze dne 4. 10. 2016
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 3 ze dne 9. 12. 2016 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO SOLISKO, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 20. 4. 2016 ke Smlouvě o půjčce ze dne 6. 6. 2011
- FORESPO SOLISKO, a. s., Smlouva o poskytnutí peněžního vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započítání pohledávek ze dne 21. 4. 2016
- FORESPO HOREC A SASANKA, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 31. 3. 2016 ke Smlouvě o půjčce ze dne 7. 4. 2011
- FORESPO PÁLENICA, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 20. 5. 2016
- INVEST-GROUND a. s., Smlouva o půjčce ze dne 18. 7. 2016
- INVEST-GROUND a. s., Smlouva o poskytnutí peněžního vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započítání pohledávek ze dne 9. 12. 2016

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- FORESPO SOLISKO, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 6. 6. 2011

- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 4. 7. 2012
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 13. 12. 2011
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 1. 10. 2015
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o poskytnutí peněžitého vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započtení pohledávek ze dne 30. 6. 2015
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 2. 8. 2011
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 1. 10. 2015
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Smlouva o poskytnutí peněžitého vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započtení pohledávek ze dne 1. 8. 2015
- FORESPO HOREC A SASANKA, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 7. 4. 2011
- FORESPO DUNAJ 6, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 15. 7. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 21. 10. 2013
- FORESPO BDS, a. s., Smlouva o úvěru ze dne 6. 1. 2015
- FORESPO BDS, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 9. 4. 2015 ke Smlouvě o úvěru ze dne 6. 1. 2015
- FORESPO BDS, a. s., Dodatek č. 2 ze dne 18. 6. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 7. 3. 2014
- INVEST-GROUND a. s., Dodatek k č. 2 ze dne 20. 4. 2015 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- DEVEL PASSAGE, s.r.o., Smlouva o poskytnutí peněžitého vkladu do ostatních kapitálových fondů a o vzájemném započtení pohledávek ze dne 31. 3. 2015
- DEVEL PASSAGE, s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 20. 2. 2015
- FORESPO SOLISKO, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 6. 6. 2011
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 13. 12. 2011
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 19. 11. 2014 ke Smlouvě o půjčce ze dne 13. 12. 2011
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 4. 7. 2012
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HELIOS 2, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 27. 11. 2014 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 2. 8. 2011
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HELIOS 1, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 27. 11. 2014 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014
- FORESPO HOREC A SASANKA, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 7. 4. 2011
- FORESPO DUNAJ 6, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 21. 10. 2013
- FORESPO BDS, a. s., Smlouva o půjčce ze dne 7. 3. 2014
- FORESPO BDS, a. s., Dodatek č. 1 ze dne 23. 12. 2014 ke Smlouvě o půjčce ze dne 7. 3. 2014
- INVEST-GROUND a. s., Smlouva ze dne 19. 11. 2014
- INVEST-GROUND a. s., Dodatek č. 1 ze dne 27. 11. 2014 ke Smlouvě o půjčce ze dne 19. 11. 2014

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

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

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 31. března 2017



.....  
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec