



Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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





Obsah

Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	18
Profil Fondu a skupiny	23
Zpráva o vztazích	38
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018	42
Zpráva auditora	80



Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, 779 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:


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




Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Olomouci dne 19. 4. 2019



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



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





Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníků investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu vytvořeného Fondem, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu.

Působnost valné hromady upravuje článek 20 stanov Fondu:



Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

1.2 STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Statutární ředitel **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 12. 8. 2014 původně člen představenstva)

IČO 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Ing. Vladimír Dokonal, CSc., pověřený zmocněnec


Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném





trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,

- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky,
- i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Statutární ředitel nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu 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 orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda správní rady: **Ing. Jana Prikrylová Lébrová** (od 15. 12. 2015)
narozen: 8. července 1987
vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady: **Dita Zbožínková** (od 15. 12. 2015)
narozen: 4. února 1990
vzdělání: středoškolské

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 dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondeu;

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



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

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

1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 25. 1. 2016)

narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 25. 1. 2016)

narozen: 17. 1. 1980

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

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 25. 1. 2016 do 30. 4. 2016) a dále od 1.1.2018

narozen: 22. 2. 1973

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.

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

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

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



S účinností od 1.5.2016 Valná hromada odvolala člena výboru pro audit Ing. Petra Janouška a jmenovala do funkce člena výboru pro audit Ing. Vendulu Nováčkovou, nar. 10.2.1979, bytem Coronovova 52/52A, 618 00 Brno – Černovice.

S účinností od 1.1.2018 Valná hromada odvolala členku výboru pro audit Ing. Vendulu Nováčkovou, nar. 10.2.1979, bytem Coronovova 52/52A, 618 00 Brno – Černovice a jmenovala do funkce člena výboru pro audit Ing. Petra Janouška.

1.5 POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

1.6 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

NATE - investment a.s.

Sídlo: Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř

Velikost majetkové účasti
a hlasovacích práv: 58,33%

Statutární organ:

Předseda představenstva: **Ing. VLADIMÍR DOKONAL, CSc.** (od 28.3.2018)
dat. nar. 1. 8. 1958
bytem: Zirmova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

člen představenstva: **Ing. MICHAL TECL** (od 28.3.2018)
dat. nar. 25. srpna 1972
bytem: Bratříků 750, 580 01 Havlíčkův Brod

člen představenstva: **Ing. JOSEF LÉBR** (od 28.3.2018)
dat. nar. 5. prosince 1961
bytem: Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc

Způsob jednání Za představenstvo jedná navenek samostatně předseda představenstva nebo společně další dva členové představenstva.

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

2.1 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

2.2 PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Mgr. Richard Opolecký**
narozen: 1983



vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

3.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka.

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 7. 1. 2016)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec Ing. Vladimír Dokonal CSc. , pověřený zmocněnec	(od 7. 1. 2016)

3.2 KONTROLNÍ ORGÁN

Předseda správní rady:	Ing. Jana Přikrylová Lébrová narozen: 8. července 1987 vzdělání: vysokoškolské	(od 15. 12. 2015)
------------------------	---	-------------------

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný

Člen kontrolního orgánu nevládní žádné cenné papíry představující podíl na Fondu.

Člen správní rady:	Dita Zbožíková narozen: 4. února 1990 vzdělání: středoškolské
--------------------	--





Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen kontrolního orgánu nevlastní žádné cenné papíry představující podíl na Fondu.

Členové správní rady přezkoumávají řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládají valné hromadě své vyjádření.

Dále předkládají valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, zároveň schvalují statut Fondem nově vytvořeného podfondu.

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

4.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Příjmy členů statutárního orgánu: 96 tis. Kč (odměna za výkon funkce) a 843 tis. Kč (odměna na základě smlouvy o administraci). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2 DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3 OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Členové správní rady nadrželi v Účetním období žádné zakladatelských ani investičních akcie Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob.

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla

uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie - Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.


Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 25. 01. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Fond nevydává třídy cenných papírů, se kterými by byly spojeny rozdílná práva.

Evidence investičních akcií





Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

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

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

10.1 FOND (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 15 000 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0



Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

ISIN: CZ0008041985

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 5 000 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

10.2 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

NATE - investment a.s.:

Základní kapitál: 28 020 tis. Kč

Vlastní kapitál: 74 562 tis. Kč (údaj k 31.12.2017)

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

12.1 FOND (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)



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

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.



17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

Působnost statutárního ředitele viz část 1.2.

Působnost správní rady viz část 1.3.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

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

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.


Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Dividendový způsob distribuce zisku spojený s danou třídou investičních akcií označuje, že u investičních akcií je zhodnocení zpravidla vypláceno v penězích ve formě dividendy.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí





Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

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

Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188.
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., dále také „Emitent“, se zabývá především pronájmem nemovitostí a to převážně bytů, část portfolia pak tvoří i areál komerční a kancelářské prostory. Nemovitosti ve vlastnictví emitenta jsou na území České republiky.

Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na investice do nemovitostí a pořizovaným zejména za účelem pronájmu. Pronájem ploch ve svých nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. Emitent nezavedl v účetním období žádné nové produkty a služby a není závislý na patentech licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Nemovitosti v majetku Emitenta jsou uvedeny v tabulce v oddílu Profil Fondu a skupiny odst. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

3. HLAVNÍ INVESTICE

Emitent ve sledovaném období realizoval tyto investice:

1. Emitent poskytl zápůjčku ve výši 4 000 tis. Kč spol. Zbivovia a.s.
2. Prodej 40,85% obchodního podílu ve spol. NATE - nápojová technika a.s. IČ: 26341719 v objemu 17 500 tis. Kč.

4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Emitent v roce 2018 prováděl činnosti v rámci pronájmu nemovitých aktiv ve čtyřech základních lokalitách - průmyslový areál Lipenská 1170/45 a soubor bytových jednotek v Olomouci. Ke konci roku Emitent odprodal podíl ve společnosti NATE nápojová technika a.s.

I nadále Emitent drží účast 58,33% v obchodním podíle společností NATE - investment a.s.

Společnost, v které má Emitent majetkovou účast, pokračovala ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovala tak peněžní prostředky investorů Fondu.



4.1 HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným ziskem ve výši 29 841 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

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

4.2 STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně klesla o 2,87 % (tj. o 13 906 tis. Kč). Pokles aktiv byl i přes růst hodnoty investičního majetku o 14 060 tis. Kč, na který mělo vliv přecenění, způsoben prodejem podílu v ovládaných osobách (obchodního podílu) ve společnosti NATE – nápojová technika a.s.

Portfolio Fondu je financováno z 52,55 % vlastními zdroji. Ze 46,80 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména dlouhodobým úvěrem), z 0,65 % pak cizími zdroji krátkodobými.

AKTIVA

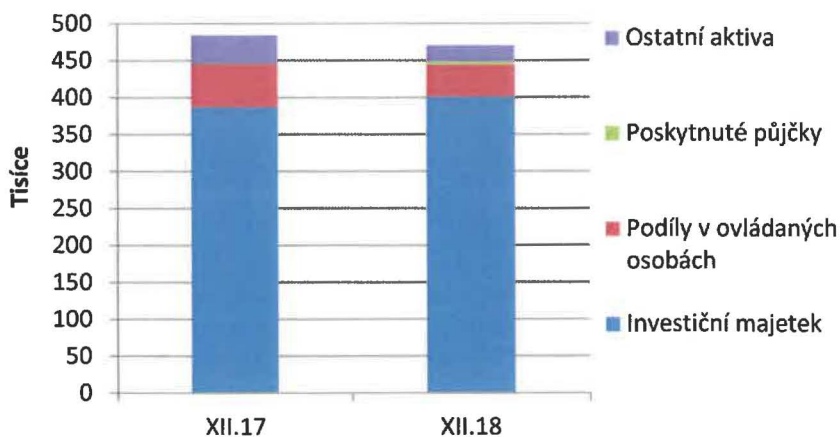
Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2018 aktiva v investiční části v celkové výši 470 667 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 13 906 tis. Kč. Tento pokles aktiv byl i přes růst hodnoty investičního majetku o 14 060 tis. Kč, na který mělo vliv přecenění, způsoben prodejem podílu v ovládaných osobách (obchodního podílu) ve společnosti NATE – nápojová technika a.s. Aktiva byla ze 79,83 % tvořena investičním majetkem v celkové hodnotě 400 895 tis. Kč nacházející se v katastrálních územích Lazce, Povel, Nová Ulice – v těchto katastrálních územích se nacházejí byty (205 382 tis. Kč) a v katastrálním území Hodolany, kde se nachází Arál Lipenská ve výši (189 050 tis. Kč), zbývající hodnotu 6 463 tis. Kč tvořily samostatné movité věci ve výši 5 429 tis. Kč a zálohy na movitý majetek ve výši 1 034 tis. Kč. Aktiva byla dále tvořena z 9,14 % podíly v ovládaných osobách (majetková účast pod podstatným vlivem – NATE - investment a. s.) ve výši 43 007 tis. Kč, z 2,82 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 13 274 tis. Kč, z 1,56 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 7 359 tis. Kč, poskytnutou půjčkou ve výši 4 000 tis. Kč, daňovými pohledávkami ve výši 1 612 tis. Kč a časovým rozlišením aktiv ve výši 150 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.





Struktura aktiv

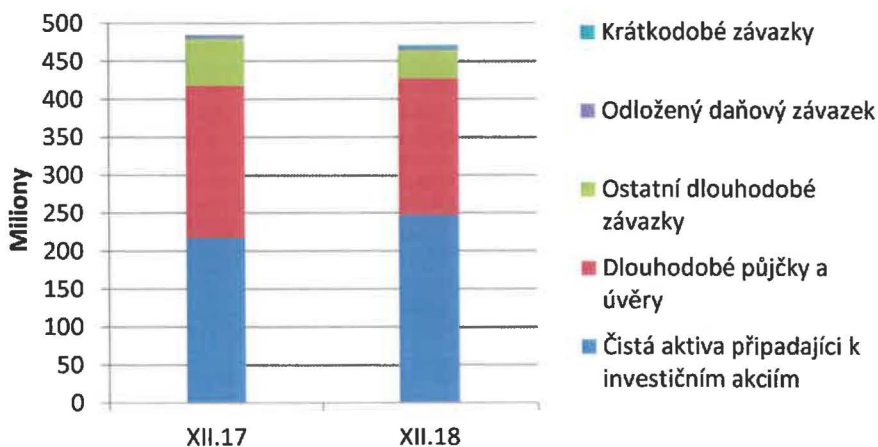


PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2018 byla ve výši 470 667 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 13 906 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především splácením dlouhodobé půjčky. Pasiva byla tvořena z 52,55 % čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 247 330 tis. Kč, z 38,14 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 179 500 tis. Kč, ze 7,88 % ostatními dlouhodobými závazky ve výši 37 068 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 3 690 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 1 910 tis. Kč, daňovými závazky ve výši 638 tis. Kč a časovým rozlišením pasiv ve výši 531 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků k 31. 12. 2018 bylo ve výši -14 932 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -26 532 tis. Kč, což představovalo změnu o -65 546 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové



účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši 4 756 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek oproti minulému období vzrostla o 4 756 tis. Kč. Ztráta z prodeje cenných papírů ve výši 5 000 tis. byla způsobena prodejem podílu v majetkové účasti.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 5 574 tis. Kč, k 31. 12. 2017 byl ve výši -10 858 tis. Kč, což představuje nárůst o 16 159 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu majetkových účastí ve výši 22 500 tis. Kč (minulé období -58 500 tis. Kč) a změnou stavu rozvahové položky krátkodobých finančních závazků ve výši -21 722 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč)

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období poklesl oproti minulému účetnímu období o 42 147 tis. Kč na hodnotu -20 506 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota 21 641 tis. Kč. K tomuto poklesu došlo z důvodu změny stavu rozvahové položky dlouhodobých finančních závazků. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období poklesly oproti minulému účetnímu období o -14 932 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

4.3 STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 37 459 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy v hodnotě 37 068 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 391 tis. Kč.

PASIVA

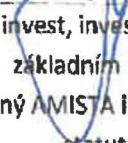
Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 37 459 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 37 500 tis. Kč) a nerozděleným ziskem ve výši -41 tis. Kč.

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 068 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.


5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Emitent se bude nadále věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí. Emitent se nadále zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto nemovitostních aktiv. Dalším záměrem emitenta je nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií Fondu dle statutu, zejména zahájit pronájem nemovitých aktiv v majetku dceřiné společnosti NATE - investment a.s.

V Olomouci dne 19. 4. 2019



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



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



Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 291 19 138
DIČ: CZ29119138
LEI: 3157005KP34F2VJBR502

Sídlo:

Ulice, město, PSČ: Krapkova 452/38, Olomouc, Nová Ulice, PSČ 779 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. B 1604 dne 27. 7. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 233 110.

Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo ke změně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 37 500 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku fondu:

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

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu: 37 459 tis. Kč

Čistý obchodní majetek investiční části Fondu: 247 330 tis. Kč





Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány fondu a skupiny.

Hlavní akcionáři

Josef Lébr

dat. nar.:	5. 12. 1961
bytem:	Družstevní 624/26, Olomouc, PSČ 779 00
výše podílu na investiční části Fondu:	49,0 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	49,0 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	50,0 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	50,0 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 7 500 hlasů
typ účasti:	přímá

Vladimír Dokonal

dat. nar.:	1. 8. 1958
bytem:	Einsteinova 724/60, Olomouc - Neředín, PSČ 77900
výše podílu na investiční části Fondu:	49,5 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	49,5 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	50,0 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	50,0 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 7 500 hlasů
typ účasti:	přímá

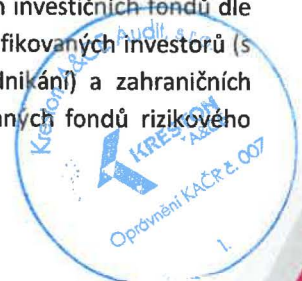
2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

V účetním období obhospodařovala Fond AMISTA investiční společnost, a.s.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF 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 ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, 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).



Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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

Česká spořitelna, a.s. vykonávala pro Fond činnost depozitáře po celé Účetní období.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

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 v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 400 895 tis. Kč, majetkovou účastí v obchodních společnostech NATE – investment a.s. v reálné hodnotě ve výši 43 007 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 13 274 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 7 359 tis. Kč.

Podrobnější informace k identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu:



Popis	Dispozice	Celková plocha (m ²)	Nájemní vztah	Katastrální území	p.č./č.p.	Cena celkem v Kč
byť 2	3+1	73,8	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 783 746,00
byť 3	3+1	73,8	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 783 746,00
byť 4	2+1	47,32	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 288 523,60
byť 5	3+1	73,8	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 783 746,00
byť 6	3+1	72,48	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 751 841,60
byť 10	2+1	47,08	do 14. 1. 2018	Lazce 710 598	458	1 473 604,00
byť 12	3+1	72,3	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 747 491,00
byť 13	2+1	48,1	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 309 763,00
byť 16	2+1	47,78	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 301 049,40
byť 19	2+1	46,94	do 31. 8. 2017, uplatněn § 2285 NOZ	Lazce 710 598	458	1 469 222,00
byť 21	3+1	74,68	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	458	1 805 015,60
byť 22	2+1	48,09	do 30. 11. 2017 - uplatněn § 2285 NOZ	Lazce 710 598	458	1 505 217,00
byť 1	4+1	89,26	do 30. 6. 2018	Lazce 710 598	459	2 327 008,20
byť 2	3+1	66,91	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 617 214,70
byť 7	1+1	33,09	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 038 033,30
byť 8	3+1	70,32	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 699 634,40
byť 9	4+1	89,78	do 30. 6. 2018	Lazce 710 598	459	2 340 564,60
byť 10	1+1	33,09	volný, rekonstrukce	Lazce 710 598	459	1 038 033,30
byť 11	3+1	67,51	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 631 716,70
byť 13	1+1	33,09	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 038 033,30
byť 15	4+1	92,34	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	2 026 863,00
byť 16	1+1	33,52	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 051 522,40
byť 17	3+1	67,98	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 643 076,60
byť 22	1+1	33,12	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	459	1 038 974,40
byť 1	4+1	90	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 975 500,00
byť 3	4+1	89,11	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 955 964,50
byť 8	3+1	67,12	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 622 290,40
byť 11	3+1	67,67	do 31. 10. 2018	Lazce 710 598	460	1 923 858,10
byť 14	3+1	67,51	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 631 716,70
byť 18	4+1	90,25	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	2 352 817,50
byť 19	1+1	33,14	do 28. 2 2017, soudní vykl.	Lazce 710 598	460	1 143 992,80
byť 21	4+1	90,42	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 984 719,00
byť 22	1+1	33,03	na dobu neurčitou	Lazce 710 598	460	1 036 151,10



byt 28	3+1	74,05	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 638 726,50
byt 29	2+1	48,85	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 161 164,50
byt 30	3+1	65,45	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 448 408,50
byt 31	3+1	74,05	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 638 726,50
byt 35	2+1	48,85	do 31. 7. 2018	Povel 710 784	376	1 161 164,50
byt 36	3+1	65,45	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 448 408,50
byt 37	3+1	74,06	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 638 947,80
byt 38	2+1	48,85	na dobu neurčitou	Povel 710 784	376	1 161 164,50
byt 14	2+1	52,78	na dobu neurčitou	Povel 710 784	377	1 254 580,60
byt 16	2+1	52,78	na dobu neurčitou	Povel 710 784	377	1 254 580,60
byt 23	3+1	74,05	na dobu neurčitou	Povel 710 784	377	1 638 726,50
byt 24	3+1	74,1	na dobu neurčitou	Povel 710 784	377	1 639 833,00
byt 1	2+1	48,85	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 161 164,50
byt 4	3+1	74,34	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 645 144,20
byt 5	3+1	69,6	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 540 248,00
byt 6	2+1	48,85	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 161 164,50
byt 7	3+1	74,34	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 645 144,20
byt 8	3+1	69,6	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 540 248,00
byt 9	2+1	48,85	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 161 164,50
byt 10	3+1	74,34	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 645 144,20
byt 11	3+1	69,6	na dobu neurčitou	Povel 710 784	378	1 540 248,00
byt 1	2+1	45,15	do 30. 4. 2018	Nová Ulice 710 717	991	1 287 678,00
byt 2	2+1	43,63	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 080 278,80
byt 6	3+1	67,32	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 517 392,80
byt 7	3+1	66,52	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 499 360,80
byt 8	1+1	55,04	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 608 819,20
byt 9	3+1	66,38	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 496 205,20
byt 11	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 12	3+1	67,29	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 516 716,60
byt 14	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 16	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 18	3+1	67,99	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 532 494,60
byt 20	1+1	53,62	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 567 312,60
byt 22	3+1	66,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 508 151,40
byt 23	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 730 956,00
byt 24	3+1	68,04	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 533 621,60
byt 25	3+1	66,40	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 496 556,00



byt 26	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 27	3+1	65,91	do 31. 8. 2018	Nová Ulice 710 717	991	1 745 955,90
byt 29	1+1	53,60	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 566 728,00
byt 31	3+1	65,77	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 482 455,80
byt 33	3+1	70,87	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 597 409,80
byt 34	3+1	65,91	do 31. 8. 2018	Nová Ulice 710 717	991	1 745 955,90
byt 35	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 37	3+1	65,53	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 477 046,20
byt 38	1+1	53,57	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 565 851,10
byt 40	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 41	1+1	53,60	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 731 920,50
byt 45	3+1	65,67	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 480 201,80
byt 46	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 47	1+1	53,60	do 31. 8. 2018	Nová Ulice 710 717	991	1 723 240,00
byt 50	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 53	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 54	3+1	67,29	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 516 716,60
byt 56	1+1	53,60	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 566 728,00
byt 57	3+1	65,67	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 480 201,80
byt 61	3+1	65,77	do 30. 4. 2018	Nová Ulice 710 717	991	1 742 247,30
byt 62	1+1	53,85	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 574 035,50
byt 67	3+1	65,75	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 482 005,00
byt 69	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 70	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 71	1+1	53,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 573 743,20
byt 72	3+1	70,77	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 595 155,80
byt 73	3+1	64,00	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 442 560,00
byt 75	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 76	3+1	65,91	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	991	1 485 611,40
byt 1	2+1	58,08	do 30. 11. 2017 - uplatněn § 2285 NOZ	Nová Ulice 710 717	479	1 604 750,40
byt 2	1+1	36,52	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 111 668,80
byt 3	3+1	75,93	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 686 405,30
byt 4	2+1	61,15	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 466 377,00
byt 6	3+1	77,76	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 727 049,60
byt 8	1+1	35,81	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 090 056,40
byt 9	3+1	77,68	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 725 272,80



byt 11	1+1	35,87	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 200 210,20
byt 13	2+1	61,82	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 482 443,60
byt 16	2+1	61,57	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 476 448,60
byt 17	1+1	35,83	do 31. 8. 2019	Nová Ulice 710 717	479	1 198 871,80
byt 20	1+1	36,49	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 220 955,40
byt 22	2+1	61,17	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 466 856,60
byt 23	1+1	35,88	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 092 187,20
byt 24	3+1	77,71	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	479	1 725 939,10
byt 1	2+1	61,79	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 481 724,20
byt 2	1+1	35,80	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 089 725,00
byt 3	3+1	77,52	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 721 719,20
byt 5	1+1	35,80	do 28. 2. 2018	Nová Ulice 710 717	480	1 197 868,00
byt 7	2+1	61,89	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 484 122,20
byt 10	2+1	61,89	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 484 122,20
byt 14	1+1	35,90	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 201 214,00
byt 16	2+1	61,89	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 484 122,20
byt 17	1+1	36,60	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 114 104,00
byt 19	2+1	61,09	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 464 938,20
byt 20	1+1	35,70	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	480	1 086 708,00
byt 1	2+1	58,74	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 408 585,20
byt 2	1+1	36,56	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 112 886,40
byt 3	3+1	74,43	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 653 090,30
byt 5	1+1	35,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 090 969,60
byt 7	2+1	61,61	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 477 407,80
byt 8	1+1	35,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 090 969,60
byt 10	2+1	61,61	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 477 407,80
byt 13	2+1	61,85	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 483 163,00
byt 14	1+1	35,84	do 31. 5. 2017, uplatněn § 2285 NOZ	Nová Ulice 710 717	481	1 127 168,00
byt 16	2+1	61,61	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 477 407,80
byt 17	1+1	35,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 090 969,60
byt 20	1+1	35,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 090 969,60
byt 23	1+1	35,84	na dobu neurčitou	Nová Ulice 710 717	481	1 090 969,60
Areál "Lipenská"	-	-	-	Hodolany	LV 1219	189 050 000,00

Reálná hodnota Areálu „Lipenská“ je tvořena následujícími nemovitými věcmi:



Pozemek parc.č. St. 1655/1 - Součástí pozemku parc.č. St. 1655/1 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1655/2 ; Součástí pozemku parc.č. St. 1655/2 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1656 - Součástí pozemku parc.č. St. 1656 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1657 - Součástí pozemku parc.č. St. 1657 je stavba stejného vlastníka č.p. 1170. Pozemek parc.č. St. 1658 - Součástí pozemku parc.č. St. 1658 je stavba stejného vlastníka bez čp/če ; Pozemek parc.č. St. 1659 - Součástí pozemku parc.č. St. 1659 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1660 - Součástí pozemku parc.č. St. 1660 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1661 - Součástí pozemku parc.č. St. 1661 je stavba stejného vlastníka bez čp/če; Pozemek parc.č. St. 1662 - Součástí pozemku parc.č. St. 1662 je stavba stejného vlastníka č.p. 1295. Pozemek parc.č. St. 2132 - Součástí pozemku parc.č. St. 2132 je stavba stejného vlastníka č.p. 1144, Pozemek parc.č. 244/3, Pozemek parc.č. 263/1, Pozemek parc.č. 263/7, Pozemek parc.č. 263/8, Pozemek parc.č. 263/14, Pozemek parc.č. 278/8, Pozemek parc.č. 278/49, Pozemek parc.č. 278/52, Pozemek parc.č. 278/55, Pozemek parc.č. 278/72.

Hodnota těchto nemovitých věcí byla stanovena výnosovou metodou. Uvedené reálné hodnoty vychází ze znaleckého posudku, který byl zpracován znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o.

Informace k majetkové účasti:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
			2018
NATE - investment a.s. (IČO: 28821327)	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	58,33%

Majetková účast byla pořízena v roce 2017 a její hodnota 43 007 tis. Kč byla k 31. 12. 2018 stanovena na základě znaleckého posudku, který byl zpracován znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o.

Informace k pohledávkám:

Jedná se o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí z pachtů, pronájmů a za služby a energie. Dále pak pohledávky tvoří fond oprav.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

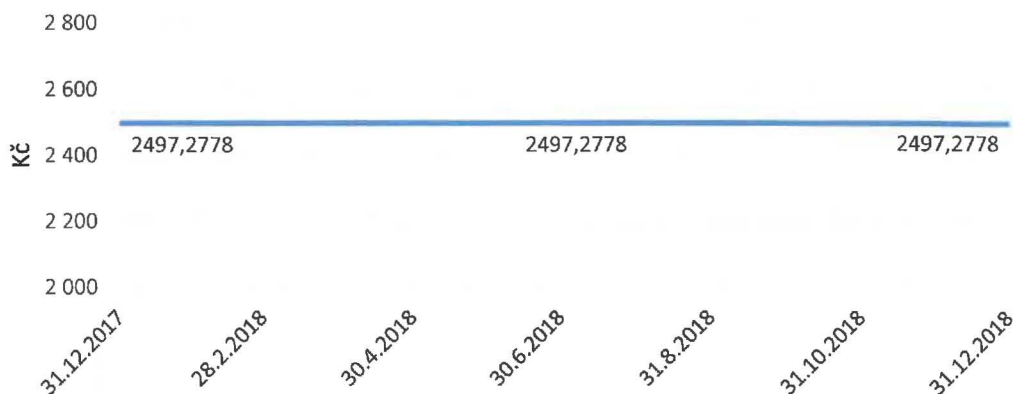
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.



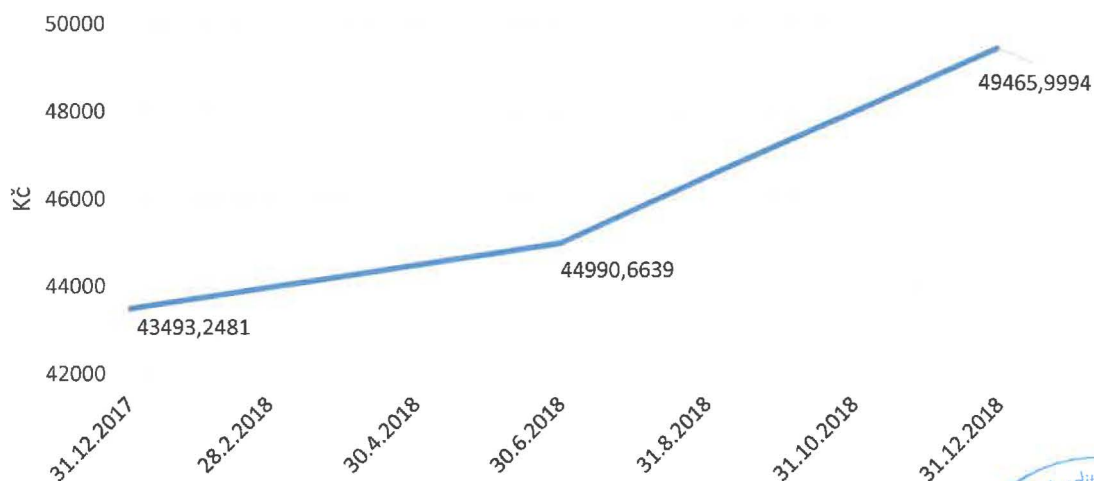
13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Fondu (Kč)	284 789 165	254 925 408	230 280 163
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	-	-	11 514,0081
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	247 329 997	217 466 241	-
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	37 459 167	37 459 167	-
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	15 000	15 000	15 000
Počet vydaných investičních akcií (ks):	5 000	5 000	5 000
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	49 465,9994	43 493,2481	-
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	2 497,2778	2 497,2778	-

Kurz zakladatelské akcie - neinvestiční středisko



Kurz investiční akcie - investiční středisko



*K datu 1.6.2017 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie). Od tohoto dne Fond účtuje střediskově.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevladnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již dvanáctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec:

Ing. Ondřej Horák

(od 7. ledna 2016)

narozen: 1. 8. 1979

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

Pověřený zmocněnec:

Ing. Vladimír Dokonal, Csc.

(od 7. ledna 2016)

narozen: 1. 8. 1958



Vystudoval technickou kybernetiku na fakultě elektro ČVUT. Na národohospodářské fakultě VŠE obdržel v roce 1990 kandidaturu věd. Má za sebou odbornou praxi v oblasti investiční výstavby a správy nemovitostí více než 20 let. Od roku 1990 řídí společnost Mertrade spol. s.r.o. a stojí v čele nejméně pěti dalších společností z odvětví správy nemovitostí, investiční výstavby, či strojírenské výroby.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do současnosti)

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Kontrolní orgán

Předseda správní rady:

Ing. Jana Přikrylová Lébrová
(od 15.12.2015)
narozena: 8. 7. 1987

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-do)
Business ples Marketing & Management s.r.o.	Společník s vkladem	10.7.2018
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Správní rada	15.12.2015
Frankly models s.r.o., v likvidaci	Společník s vkladem	29.7.2015
Frankly models s.r.o., v likvidaci	Člen statutárního orgánu, jednatel	25.9.2013
L&P PRO Invest s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	13.8.2015
L&P PRO Invest s.r.o.	Společník s vkladem	13.8.2015
MARSEA MIA s.r.o.	Společník s vkladem	30.11.2017
MARSEA MIA s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	25.11.2014
MARSEA MIA s.r.o.	Společník s vkladem	29.7.2015
MORWEN ALFA a.s.	Člen dozorčí rady	23.4.2008
MYSLIVNA plus s.r.o.	Společník s vkladem	4.10.2018
MYSLIVNA plus s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018
První olomoucká investiční, a.s.	Člen představenstva, místopředseda	24.6.2016



První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	1.7.2015
První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	14.6.2013
Šinogl s.r.o.	Společník s vkladem	24.8.2018
Šinogl s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018
VIP rauty s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.6.2017
VIP rauty s.r.o.	Společník s vkladem	29.6.2017

Člen správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

člen správní rady:

Ladislav Lébr
(od 15.12.2015 do 25.11.2018)
narozen: 21. 3. 1992

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-do)
1. Městská akciová společnost, a.s.	Člen představenstva	13.10.2017
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Správní rada	15.12.2015
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Člen dozorčí rady	14.12.2011
Dancore Czech s.r.o.	Společník s vkladem	1.3.2018
Dancore Czech s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	6.2.2018
ETANCELINUM SYSTEM SPV, a.s.	Člen dozorčí rady, předseda	29.6.2017
GINDELY TRADE, a.s.	Člen dozorčí rady, předseda	29.6.2017
KONČINY SPV, s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	5.1.2017
Legredo s.r.o.	Společník s vkladem	30.6.2017
Legredo s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	26.6.2017
Levinhor s.r.o.	Společník s vkladem	7.2.2017
Levinhor s.r.o.	Společník s vkladem	19.12.2016
Levinhor s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	19.12.2016
PASTVISKO SPV, s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	5.1.2017
PIERRUS SYSTEM SPV, a.s.	Člen dozorčí rady, předseda	29.6.2017
První olomoucká investiční, a.s.	Člen představenstva	24.6.2016
První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	1.7.2015
První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	14.6.2013



REXSTOUT CORPORATION SPV, a.s.

Člen dozorčí rady, předseda

29.6.2017

SK Sigma Olomouc, a.s.

Člen dozorčí rady

28.1.2013

Člen správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dne 25.11. 2018 nastal zánik členství ve správní radě.

člen správní rady:

Dita Zbožínková
(od 15.12.2015)
narozena: 4. 2. 1990

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-do)
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Správní rada	15.12.2015
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Správní rada	15.12.2015
COMES invest, investiční fond s proměnným základním	Člen dozorčí rady	14.12.2011
NATE - investment a.s.	Člen dozorčí rady	28.3.2018
První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	24.6.2016
První olomoucká investiční, a.s.	Člen dozorčí rady	24.6.2016

Člen správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Smlouva o zápůjčce peněz mezi Comes Invest a Zbirovia, a.s.

Smlouva o převodu cenných papírů (akcií) od Comes Invest nabyvateli Ing. Stanislavu Růžičkovi

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.



18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 25.1.2016

19. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

21.1 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou** dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK	
			2018	2017
NATE - investment a.s. (IČO: 28821327)	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	58,33%	58,33%
NATE - nápojová technika a.s. (IČO: 26341719)	Strojírenská výroba	Česká republika	0%	40,85%



22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Ke dni 26. 2. 2019 došlo k přijetí nového úplného znění stanov Fondu. Ke stejnému dni byl změněn statut Fondu, ve kterém došlo k doplnění údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující obhospodařování Fondu, změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie na roční, úpravě úplat Fondu v souladu s aktuální smluvní dokumentací a celkové aktualizaci statutu. Ke dni 23. 3. 2019 byla do obchodního rejstříku zapsána změna počtu členů kontrolního orgánu ze tří na dva.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188.
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Krapkova 452/38

Obec: Olomouc – Nová Ulice

PSČ: 180 00

IČO 29119138

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

Ovládaná osoba ovládá přímo tyto dceřiné společnosti:

NATE - investment a.s.

Sídlo: Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř

IČO: 28821327

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., vlastní celkem 58,33% podílu na základním kapitálu společnosti.

Ovládající osoby

Jméno: Ing. Josef Lébr

Ulice: Družstevní 26

Obec: Olomouc

PSČ: 779 00

Dat. nar.: 5.12.1961

Jméno: Ing. Vladimír Dokonal, CSc.



Ulice: Einsteinova 60
 Obec: Olomouc
 PSČ: 779 00
 Dat. nar.: 1.8.1958

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Výše uvedené osoby byly po celé Účetní období ovládajícími osobami, které vykonávaly přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionáři a osoby jednající ve shodě, když 7 500 zakladatelských akcií ve vlastnictví Ing. Josefa Lébra činil 50 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby a 7 500 zakladatelských akcií vlastněných Ing. Vladimírem Dokonalem činil 50 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 100 %
JL SNYOL s.r.o.	05072051	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	SNYZE, spol. s r.o. 100%
TANVIL s.r.o.	27802078	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 25 %
Levinhor s.r.o.	01873253	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 90 %
Kolopraka s.r.o.	06489222	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	Ing. Josef Lébr, 100 %
RONTEX, spol. s r. o.	47155752	Pionýrská 623/20, PSČ 77500, Olomouc	Ing. Josef Lébrem, 1/3
MYSLIVNA plus s.r.o.	29265720	Nad Pisárkami 276/1, Pisárky, 623 00 Brno	Ing. Josef Lébr, 40 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 50 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 50 %
Legredo s.r.o.	04011881	Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00	Ing. Josef Lébr, 50 %
PPB s.r.o.	04490584	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00	Ravantino, s.r.o., 80%
Šinogl s.r.o.	28308867	Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Ing. Josef Lébr, 57 %
KONČINY SPV, s.r.o.	05374952	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 80%
PASTVISKO SPV, s.r.o.	05374928	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 80%
Dancore Czech s.r.o.	04619048	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00	Ing. Josef Lébr, 100 %
FIRETEST s.r.o.	04790723	Na Vrátku 2077/2, 434 01 Most	Ing. Josef Lébr, 25 %
Alga Olomouc, spol. s r.o. "v likvidaci"	48401986	Geisslerova 6, PSČ 77200, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 40 %
Ravantino, s.r.o.	29362610	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00	Ing. Josef Lébr, 50 %
GASPRA SPV, a.s.	26298422	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 100%
SAP REALITY s.r.o.	04490576	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00	Ravantino, s.r.o., 100%
První olomoucká investiční, a. s.	47673397	Dolní Hejčínská 1194/36, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 100 %
Štěrkovny Olomouc a.s.	25883534	Javoříčská 682/12, 779 00 Olomouc	Ing. Josef Lébr, 17,8 %
Viniční hory a.s.	27825132	Na viničních horách 1455/37, Dejvice, 160	Ing. Josef Lébr, 50 %
Zbirovia, a.s.	00169650	Sládkova 219, 338 08 Zbiroh	Ravantino, s.r.o., 82%
INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 100 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 49,9 %
DOZI 2016 s.r.o.	05392799	Vídeňská 635/8, 779 00 Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 100 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
COMES Lipenská s.r.o.	03947009	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
LORD-NORD s.r.o. v likvidaci	27807061	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 22 %

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SSKUPENÍ

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na správu nemovitostí a pronájem nemovitého majetku. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

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

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

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 předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Smlouva o zápůjčce ve výši 4 000 tis. Kč spol. Zbirovia a.s. ze dne 19.7.2018

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.



7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH 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.

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích s učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Olomouci dne 11. 3. 2019


COMES invest, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a. s.,
zastoupený AMISTA Investiční společnost, a. s.,
statutární ředitel

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec


COMES invest, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a. s.,
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.,
statutární ředitel

Ing. Vladimír Dokonal, CSc., pověřený
zmocněnec





Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

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



1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31.12.2018

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		447 902	445 685
Investiční majetek	13	400 895	386 836
Podíly v ovládaných osobách	14	43 007	58 500
Poskytnuté půjčky	15	370	350
Krátkodobá aktiva		4 000	1 288
Krátkodobé poskytnuté půjčky	15	4 000	1 288
Ostatní aktiva		22 786	37 600
Daňové pohledávky	16	1 612	60
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17	13 274	14 828
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18	7 750	22 681
Časové rozlišení aktiv	19	150	31
Aktiva celkem		471 058	484 573

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období		-	-41
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-41	-
Vlastní kapitál celkem		37 459	37 459
Dlouhodobé půjčky a úvěry	21	179 500	200 006
Odložený daňový závazek	22	3 690	4 479
Dlouhodobé závazky		183 190	204 485
Daňové závazky	22	638	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	23	1 910	23 632
Časové rozlišení pasiv	24	531	1 531
Krátkodobé závazky		3 078	25 163
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		247 330	217 466
Vlastní kapitál a závazky celkem		471 058	484 573
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		49 466	43 493

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
Výnosy z investičního majetku	5	52 136	45 854
Výnosy z podílů	6	7 007	-
Správní náklady	7	-16 002	-13 584
Čistý provozní výsledek hospodaření		43 141	32 270
Ostatní provozní výnosy	8	124	2 057
Ostatní provozní náklady	9	-11 613	-5 973
Provozní výsledek hospodaření		31 652	28 354
Finanční výnosy	10	3 749	69
Finanční náklady	11	-5 560	-4 720
Finanční výsledek hospodaření		-1 811	-4 651
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		29 841	23 703
Daň z příjmu za běžnou činnost -splatná	12	-766	-1 935
Daň z příjmu za běžnou činnost odložená	12	789	2 877
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		29 864	24 645
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		29 864	24 645

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

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	37 500	-	-	37 500
Zisk/ztráta za období	-	-41	-	-41
Zůstatek k 31. 12. 2017	37 500	-41	-	37 459

4. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	37 500	-41	-	37 459
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	41	-41	
Zůstatek k 31. 12. 2018	37 500	-	-41	37 459

5. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2017 DO 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2017	192 780
Zisk/ztráta za období	24 686
Zůstatek k 31. 12. 2017	217 466

6. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2017 DO 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	217 466
Zisk/ztráta za období	29 864
Zůstatek k 31. 12. 2018	247 330



7. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		29 841	23 703
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	13 + 14	-26 532	39 014
Tvorba/rozpuštění znehodnocení		4 756	-
Ztráta z prodeje cenných papírů		5 000	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	13	466	-15 539
Změna stavu majetkových účastí	14	22 500	-58 500
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	15	-2 732	1 959
Změna stavu ostatních aktiv	17	-4 087	6 672
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	23	-21 722	-
Změna stavu ostatních závazků		-363	-7 894
Zaplacená daň z příjmů		-1 552	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		5 574	-10 585
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	21	-20 506	21 641
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-20 506	21 641
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-14 932	11 056
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		22 681	11 625
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	18	7 750	22 681

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Základní kapitál

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

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

Identifikační číslo

291 19 138

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

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

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



Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Jana Přikrylová Lébrová

Členové správní rady

Ladislav Lébr

Dita Zbožínková

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

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

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

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

Portfolio manažer: In. Richard Opolecký

Portfolio manažer: Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

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





2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2018 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2017 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v zkrácené účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Od roku 2018 Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly upraveny stejným způsobem.

2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

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

2.3 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

2.4 FUNKČNÍ MĚNA

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

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

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

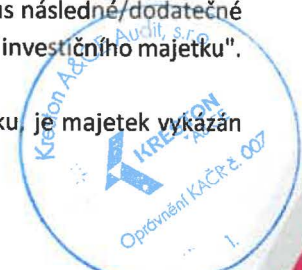
Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé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

2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

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

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

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.



2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

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

2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

2.11 VÝNOSY Z DIVIDEND

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

2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

2.13 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

2.14 INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

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

2.15 OSTATNÍ INVESTICE – POHLEDÁVKY

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

2.16 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

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

2.17 ÚROČENÉ ZÁVAZKY

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

2.18 FINANČNÍ DERIVÁTY

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

2.19 ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

2.20 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

2.21 TVORBA REZERV

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

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



2.22 DAŇ Z PŘÍJMU

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

2.23 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.24 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužitá daňová ztráta převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

2.25 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

2.26 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD VYVOLANÉ ZAVEDENÍM NOVÝCH IFRS A ZMĚNAMI IAS – DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

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





Standardy přijaté EU

IFRS 16 Leasing

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

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

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

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

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

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

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

V říjnu 2017 vydala IASB „Změny standardu IFRS 9 „Finanční nástroje“ – Předčasné splacení s negativní kompenzací“. EU přijala tyto změny v březnu 2018 s účinností od 1. ledna 2019, což je konzistentní s datem účinnosti stanoveným IASB.

Změny upravující stávající požadavky IFRS 9 se týkají podmínek při předčasném ukončení smlouvy s cílem umožnit ocenění v zůstatkové hodnotě (nebo v závislosti na obchodním modelu v reálné hodnotě vykázané v ostatním úplném výsledku hospodaření) i v případě negativní kompenzace, tj. když je dlužníkovi dovoleno předčasně splatit nástroj ve výši nižší, než je nesplacená jistina a dlužný úrok. Podle těchto změn platba kompenzace může být vyplacena rovněž i ve prospěch smluvní strany, která uskutečnila předčasné splacení. Výpočet této kompenzační platby musí být stejný pro případ sankce z předčasného splacení, tak i pro případ výnosového poplatku z předčasného splacení.

Fond posoudil možný dopad těchto změn na ocenění finančních aktiv ve svém portfoliu. V rámci toho nebyly na portfoliu Fondu zjištěny žádné případy předčasného splacení s negativní kompenzací, a proto se očekává, že tyto změny nebudou mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů

IFRIC 23 objasňuje účtování o daních z příjmů, které ještě nebylo akceptované daňovým úřadem, a také má za cíl zlepšit transparentnost. Podle IFRIC 23 je klíčové otestovat, zda je pravděpodobné, že daňový úřad bude akceptovat způsob výpočtu daně zvoleného účetní jednotkou. Pokud je pravděpodobné, že daňový úřad akceptuje nejistý způsob výpočtu daně, pak částky daně zachycené v účetní závěrce odpovídají daňovému přiznání bez nejistoty v ocenění splatné nebo odložené daně. V opačném případě zdanitelný příjem (nebo daňová ztráta), daňové základy a nevyužité daňové ztráty by měly být určeny způsobem, který lépe odhaduje vyřešení nejistoty použitím buď jedné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že daňový úřad bude kontrolovat částky a bude mít plnou znalost všech souvisejících informací.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Novela Koncepčního rámce finančního výkaznictví
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Roční revize IFRS 2015-2017
- Změny v IAS 19: Úpravy zaměstnaneckých plánů, krácení a vypořádání
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v doporučeních ke Koncepčnímu rámci v IFRS standardech
- Změny v IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY, EXIT STRATEGIE

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

3.1 VÝZNAMNÉ ÚSUDKY

1. Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku určeného k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

3.2 VÝZNAMNÉ PŘEDPOKLADY A ODHADY

1. Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

2. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

3. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

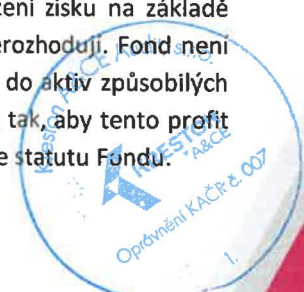
Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS 10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - **Cílem investování** Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - **Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia** – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora.**
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami.
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií.

Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 5 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.





Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

EXIT STRATEGIE

Obchodní podíly na společnostech byly nabývány za účelem dlouhodobé držby. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodní společností NATE investment a.s.

Během tohoto posuzovaného období bude emitent nadále vyhledávat alternativní investiční příležitosti v souladu se svojí investiční strategií. A to zejména příležitosti investic do aktiv nemovité povahy, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V případě finanční výhodnosti dosažené na trhu či v případě poklesu finanční výkonnosti může být aktivum prodáno zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.



4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje - účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulá období.

Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.



5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017
Nájemné a služby související s nájmem	37 611	59 736
Přecenění investičního majetku	14 525	-13 882
Celkem	52 136	45 854

6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2018	2017
Přecenění podílů	12 007	-
Ztráta z <u>prodeje</u> cenných papírů	-5 000	-
Celkem	7 007	-

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na depozitáře	378	379
Náklady na obhospodařování	96	108
Náklady na administraci	843	807
Poradenské služby	172	187
Opravy a údržba	5 820	4 157
Ostatní správní náklady (správa nemovitostí)	8 694	7 946
Celkem	16 002	13 584

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Audit	160	115
Právní a notářské služby	12	72
Celkem	172	187

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z postoupených pohledávek	4	2 057
Ostatní provozní výnosy	120	2 057
Celkem	124	2 057



9. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	771	602
Snížení hodnoty pohledávek	4 756	973
Odpisy	5 903	898
Ostatní provozní náklady	183	3 500
Celkem	11 613	5 973

10. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosové úroky	382	69
Výnosy z derivátových operací	3 366	-
Celkem	21 249	69

11. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	5 536	4 470
Ostatní finanční náklady	24	251
Celkem	23 060	4 720

12. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2018	2017
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-766	-1 935
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	789	2 877
Celkem	23	942

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní daně z příjmů:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním dle IFRS	29 841	23 703
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-21 532	13 882
Zisk před zdaněním dle CAS	8 308	37 585
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	14 659	9 878
Položky snižující základ daně	-2 500	-8 750
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-5 167	-
Daňový základ	15 301	38 713
Daň vypočtena při použití platné sazby	765	1 935
Zúčtování dohadu DP minulých období	1	-
Daň z příjmů	-766	1 935
Odložená daň	789	-2 877
Efektivní sazba daně	2,6%	8,2%

13. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2018	2017
Stav k 1. lednu	386 835	410 311
Přírůstky	1 034	3 685
Úbytky	-1 500	-13 278
Dopad změn reálné hodnoty	14 525	-13 882
Stav k 31. prosinci	400 894	386 835

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Hodolany, Nová Ulice a Lazce. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 179 500 tis. Kč k 31. prosinci 2018. K 31. prosinci 2017 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 190 000 tis. Kč.

14. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl		Investice			
			2018	2017	2018	Změny	Přecenění	2017
NATE - nápojová technika a.s.	Strojírenská výroba	ČR	0%	40,85%	-	-22 500	-	22 500
NATE investment a.s.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	58,33%	58,33%	43 007	-	7 007	36 000
Celkem					43 007	-22 500	7 007	58 500

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

15. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	4 370	350
<i>Dlouhodobé</i>	370	350
<i>Krátkodobé</i>	4 000	0
Celkem	4 370	350

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 1	250	250	-	2025	3%
Půjčka spřízněné straně 2	120	120	-	2025	3%
Půjčka spřízněné straně 3	4 000	4 000	-	2018	6%

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



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

16. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2018 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 122 tis. Kč (2017: 122 tis. Kč).

17. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	6 367	8 799
Fond oprav	2 396	-
Správa nemovitostí	233	-
Jiné pohledávky	4 257	2 794
Dohadné účty aktivní	-	106
Zaplacené zálohy	20	3 129
Celkem	13 274	14 828
<i>Krátkodobé</i>	<i>13 274</i>	<i>14 828</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 274	14 828

18. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	7 722	19 045
Pokladní hotovost	28	36
Termínované vklady	-	3 600
Celkem	7 750	22 681

19. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Náklady příštích období	6	6
Příjmy příštích období	144	25
Celkem	150	31

20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Od 30. června 2012 do 7. ledna 2016 základní kapitál společnosti činil 50 000 tis. Kč a byl rozvržen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč. Dnem 7. ledna 2016 došlo ke snížení základního kapitálu na 37 500 tis. Kč z důvodu přeměny právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií na 15 000 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie. V roce 2018 nedošlo k žádné změně.

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

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál	284 789 165	254 925 408	320 280 163
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	15 000	15 000	15 000
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	37 459 167	37 459 167	-
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	2 497,28	2 497,28	-
Počet vydaných investičních akcií (ks)	5 000	5 000	5 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	247 329 997	217 466 241	-
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	49 466,00	43 493,25	-
Fondový kapitál na 1 akcii	-	-	11 514,01

21. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry	179 500	190 000
Půjčky od nebankovních subjektů	-	10 006
Celkem	179 500	200 006
<i>Dlouhodobé</i>	<i>179 500</i>	<i>200 006</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	179 500	200 006

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	10 500	2032	1M PRIBOR + 1,29%
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	-	1M PRIBOR + 1,29%

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

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu	10 006	10 006	-	-	5%
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	-	2032	1M PRIBOR + 1,29%
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	-	1M PRIBOR + 1,29%

Výše uvedené půjčky od nebankovních subjektů nevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 13.

22. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
DPH	638	-
Odložený daňový závazek	3 690	4 479
Celkem	4 328	4 479

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Odložená daňová pohledávka	-	-869
Odložený daňový závazek z přecenění	3 690	5 348
Celkem	3 690	4 479

23. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	911	430
Ostatní závazky	-	22 777
Přijaté zálohy	587	360
Dohadné účty pasivní	412	65
Celkem	1 910	23 632
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	1 910	23 632
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	1 910	23 632

24. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Výdaje příštích období	531	1 531
Celkem	531	1 531

25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	31. 12. 2018		2018	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	120	-	4	-
1.MAS, a.s.	7 406	-	8	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Celkem	7 526	-	12	-

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

26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.



26.1 TRŽNÍ RIZIKO

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	85,11%	79,83%
Podíly v ovládaných osobách	9,13%	12,07%
Poskytnuté půjčky	0,93%	0,34%
Celkem	95,16%	92,24%

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2018					
Poskytnuté půjčky	-	4 000	370	-	4 370
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 750	-	-	-	7 750
Celkem	7 750	4 000	370	-	12 120
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	-	179 500	179 500
Celkem	-	-	-	179 500	179 500
Gap	7 750	4 000	370	-179 500	-167 380

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Poskytnuté půjčky	-	-	350	-	350
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 681	-	-	-	22 681
Celkem	22 681	-	350	-	23 031
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	10 006	190 000	200 006
Celkem	-	-	10 006	190 000	200 006
Gap	22 681	-	-9 656	-190 000	-176 975

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

26.2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2018	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	400 895	400 895
Podíly v ovládaných osobách	43 007	43 007
Poskytnuté půjčky	4 370	4 370
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 274	13 274
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 750	7 750
Celkem	469 295	469 295

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

K 31. prosinci 2018 je veškerý investiční majetek postižen zastavením právem ve prospěch zajištění závazků z titulu poskytnutí úvěru od České spořitelny, a.s.



tis. Kč	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	179 500	38%
Celkem	179 500	38%

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	190 000	39%
Celkem	190 000	39%

26.3 RIZIKO LIKVIDITY

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

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Investiční majetek	-	-	-	-	400 895	400 895
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	43 007	43 007
Poskytnuté půjčky	-	4 000	370	-	-	4 370
Daňové pohledávky	1 612	-	-	-	-	1 612
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 274	-	-	-	-	13 274
Časové rozlišení aktiv	150	-	-	-	-	31
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 750	-	-	-	-	7 750
Celkem	22 786	4 000	370	-	443 902	471 058
Úvěry a půjčky	-	-	-	179 500	-	179 500
Obchodní a ostatní závazky	1 910	-	-	-	-	1 910
Odložený daňový závazky	-	-	-	-	3 690	3 690
Daňový závazek	638	-	-	-	-	638
Časové rozlišení pasiv	531	-	-	-	-	531



Vlastní kapitál a Čistá aktiva
připadající k investičním
akciím


	-	-	-	-	284 789	284 789
Celkem	3 078	-	-	179 500	288 479	471 058
Gap	19 708	4 000	370	-179 500	155 423	-
Kumulativní gap	19 708	23 708	24 078	-155 422	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
---------	--------------	---------------------------	--------------------------	-----------	------------------	--------

K 31. prosinci 2017

Investiční majetek	-	-	-	-	386 835	386 835
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	58 500	58 500
Poskytnuté půjčky	-	-	350	-	-	350
Daňové pohledávky	60	-	-	-	-	60
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16 115	-	-	-	-	16 115
Časové rozlišení aktiv	31	-	-	-	-	31
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 681	-	-	-	-	22 681
Celkem	38 887	-	350	-	445 335	484 573
Úvěry a půjčky	-	-	10 006	190 000	-	200 006
Obchodní a ostatní závazky	23 632	-	-	-	-	23 632
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	4 479	4 479
Daňový závazek	-	-	-	-	-	-
Časové rozlišení pasiv	1 531	-	-	-	-	1 531
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	-	-	-	254 925	254 925
Celkem	25 163	-	10 006	190 000	259 404	484 573
Gap	13 724	-	-9 656	-190 000	185 931	-
Kumulativní gap	13 724	13 724	4 068	-185 931	-	-





Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

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

28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

28.1 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak

objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

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

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	400 895	400 895
Podíly v ovládaných osobách	-	-	43 007	43 007
Poskytnuté půjčky	-	-	4 370	4 370
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	13 274	13 274
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	7 750	7 750
Finanční aktiva celkem	-	-	469 295	469 295
Půjčky a úvěry	-	-	179 500	179 500
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	1 910	1 910
Finanční pasiva celkem	-	-	181 410	181 410

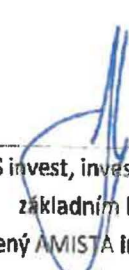


tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	386 635	386 635
Podíly v ovládaných osobách	-	-	58 500	58 500
Poskytnuté půjčky	-	-	1 638	1 638
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	14 828	14 828
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	22 681	22 681
Finanční aktiva celkem	-	-	484 482	484 482
Půjčky a úvěry	-	-	200 006	200 006
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	23 632	23 632
Finanční pasiva celkem	-	-	223 638	223 638


29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.
Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Fondu.

V Olomouci dne 19. 4. 2019



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



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



Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	37 068	37 459
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	37 068	37 459
Krátkodobá aktiva	391	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	391	-
Aktiva celkem	37 459	37 459

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	37 459	37 459
Základní kapitál	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období	-	-41
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-41	-
Vlastní kapitál a závazky celkem	37 459	37 459

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Správní náklady	-	-105
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-105
Ostatní provozní výnosy	-	64
Provozní výsledek hospodaření	-	-41
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-41
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-41
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-41



Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 068 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 37 459 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Finanční výkazy investiční části fondu

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	444 272	446 820
Investiční majetek	400 895	386 835
Podíly v ovládaných osobách	43 007	58 500
Poskytnuté půjčky	370	350
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	1 135
Krátkodobá aktiva	26 395	37 753
Poskytnuté půjčky	4 000	-
Daňové pohledávky	1 612	60
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 274	14 981
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 359	22 681
Časové rozlišení aktiv	150	31
Aktiva celkem	470 667	484 573

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	179 500	200 006
Ostatní dlouhodobé závazky	37 068	37 459
Odložený daňový závazek	3 690	4 479
Dlouhodobé závazky	220 259	241 944
Daňové závazky	638	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 910	23 632
Časové rozlišení pasiv	531	1 531
Krátkodobé závazky	3 078	25 163
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	247 330	217 466
Vlastní kapitál a závazky celkem	470 667	484 573



VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Výnosy z investičního majetku		52 136	45 854
Výnosy z podílů		7 007	-
Správní náklady		-16 002	-13 479
Čistý provozní výsledek hospodaření		43 141	32 375
Ostatní provozní výnosy		124	2 057
Ostatní provozní náklady		-11 613	-6 037
Provozní výsledek hospodaření		31 652	28 395
Finanční výnosy		3 749	69
Finanční náklady		-5 560	-4 720
Finanční výsledek hospodaření		-1 811	-4 651
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		29 841	23 744
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		-766	-1 935
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		789	2 877
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		29 864	24 686
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		29 864	24 686



Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2018, za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 31.12.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech zabývajících se převážně investicemi do aktiv nemovité povahy s cílem zajištění celkového dlouhodobého zhodnocení nemovitých aktiv a zajištění stabilních výnosů primárně v podobě inkasa z dlouhodobých pronájmů. V účetní závěrce je vykázána také držba významných peněžních prostředků formou vkladů u bank na požádání a ostatních krátkodobých finančních instrumentů, u nichž je předpoklad, že budou v krátkodobém horizontu investovány především do aktiv nemovité povahy za účelem dosahování dlouhodobých stabilních výnosů z nájmu. V zájmu dosažení maximální možné efektivity držby finančních prostředků Společnost vyhledává krátkodobé příležitosti ve formě investic do úvěrů a půjček s cílem dosažení úrokových výnosů nad úroveň úroků hrazených z titulu přijatých dlouhodobých úvěrů k zajištění financování dlouhodobých aktiv nemovité povahy. Aktiva nemovité povahy včetně vybavení tvořící věci movité, činí cca 85,11% hodnoty celkových aktiv, aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí cca 9,13% hodnoty celkových aktiv, vklady u bank a ostatní krátkodobé finanční instrumenty činí cca 1,65% hodnoty celkových aktiv. Veškerá ostatní aktiva činí cca 3,27% celkových aktiv, přičemž nejvýznamnější složku představují pohledávky z obchodní činnosti na úrovni cca 2,82% celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvoří výnosy z inkasovaného nájemného a výnosy ze zhodnocení promítnuté do účetní závěrky formou zúčtování oceňovacích rozdílů při uplatnění reálné hodnoty. Celkové výnosy z držby nemovitých věcí činí cca 81,71% celkových výnosů. Celkové výnosy z investic do účastí na obchodních společnostech zabývajících se převážně investicemi do aktiv nemovité povahy činí cca 10,98% celkových výnosů.

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

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

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

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosech z pronájmu a držby nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 5 a 13 přílohy, informace o podílech jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci a v článku 6 a 14 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání. 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 jejím nepřetržitém trvání 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 jejím nepřetržitém trvání.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29.6.2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26.4.2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Brně dne 26. 4. 2019

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření



- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím