



Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
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 audítora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Přílohy k této účetní závěrce.

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

Základ pro výrok

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

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. Tato aktiva činí cca 91,4% netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z prodeje a pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy i zisk společnosti. Ověření nemovitostí a výnosů z jejich prodeje a pronájmu se stalo hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení dlouhodobého majetku a výnosů z prodeje na kupní smlouvy na nákup a prodej nemovitého majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku, výnosů z pronájmu a zisk z prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článku 5,18 a 19 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 českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Brně dne 26. 4. 2017

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

Ptašinského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

oprávnění KAČR č. 1276



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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





Výroční zpráva 2016

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





OBSAH

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	12
Profil Fondu	15
Účetní závěrka k 31. 12. 2016	21
Zpráva o vztazích	37



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 společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Emitent“ nebo „Fond“, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 31. března 2017



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
Vladimír Dolžal, pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, 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 společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % (třiceti procent) 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 ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 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 společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 15. prosince 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec Ing. Vladimír Dokonal , pověřený zmocněnec	(od 15. prosince 2015) (od 15. prosince 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) je oprávněna vykonávat svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

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).

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

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

Ing. Ondřej Horák

(od 15. 12. 2015)

Narozen: 1979

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. Působí v oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001 a součástí týmu AMISTA IS je sedmým rokem. 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.

Ing. Vladimír Dokonal

(od 15. 12. 2015)

Narozen: 1958

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze, Fakultu elektro-technická kybernetika. Stal se kandidátem věd na národohospodářské fakultě VŠE Praha. Jeho odborná praxe zahrnuje jak zkušenosti s vedením společnosti, tak s ekonomickými rozvahami, dohledem nad správou majetku, strategií rozvoje a v legislativě.

Zmocněnci statutárního ředitele disponují předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 15. 1. 2016 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Zmocněnci jsou povinni vždy jednat společně.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Jana Přikrylová Lébrová

(od 15. prosince 2015)

narozena: 8. 7. 1987

vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady:

Ladislav Lébr
narozen: 21. 3. 1992
vzdělání: středoškolské

(od 15. prosince 2015)

Člen správní rady:

Mgr. Dita Dokonalová
narozena: 4. 2. 1990
vzdělání: vysokoškolské

(od 15. prosince 2015)

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

Správní rada se skládá ze tří 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 nejméně 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 ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit:

Ing. Vít Vařeka
narozen: 14. 1. 1963

(od 25. ledna 2016)

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 investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit:

Ing. Michal Bečvář
narozen: 17. 1. 1980

(od 25. ledna 2016)

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

Člen výboru pro audit:

Ing. Petr Janoušek
narozen: 22. 2. 1973

(od 25. ledna 2016 do 30. dubna 2016)

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.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 25. ledna 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 § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY


Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Radim Vitner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a. s., a Královský pivovar Krušovice.

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management



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

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.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu. V souladu s ust. § 61 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nemusí být plnění dle smlouvy o výkonu funkce poskytnuto, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku fondu, ledaže by valná hromada Fondu rozhodla jinak.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

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

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu, a s výkonem jeho funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevadoval 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

Ing. Vladimír Dokonal držel ve svém vlastnictví ke dni 31. 12. 2016 celkem 10 kusů kmenových zakladatelských akcií Fondu, ke dni sestavení Výroční zprávy pak 7 500 kusů zakladatelských akcií a 2 500 kusů investičních akcií Fondu.

Ing. Josef Lébl držel ve svém vlastnictví ke dni 31. 12. 2016 celkem 10 kusů kmenových zakladatelských akcií Fondu, ke dni sestavení Výroční zprávy pak 7 500 kusů zakladatelských akcií a 2 500 kusů investičních akcií Fondu.

Žádný jiný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastnili ke dni 31. 12. 2016 ani ke dni sestavení Výroční zprávy žádné cenné papíry Fondu.

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

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. 1. 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných

požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Zapísovaný základní kapitál Emitenta do 7. 1. 2016 činil 50 000 000 Kč a byl rozdělen na 20 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč. Dne 7. 1. 2016 došlo ke změně v OR, jež zahrnovala přeměnu právní formy fondu na SICAV a zapísovaný základní kapitál od tohoto dne činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks zakladatelských akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 Kč.

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 a účasti na valné hromadě Emitenta. K převodu zakladatelských akcií je nezbytný předchozí souhlas společnosti, jejímž jménem jedná představenstvo. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta lze převádět odděleně.

Emitent od **7. 1. 2016** vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie - tyto cenné papíry představují zapísovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapísovaný základní kapitál Emitenta činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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 zapísovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcii představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta 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

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Dne 7. 1. 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy a to z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.

Akcie Emitenta platné od 7. 1. 2016:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 15 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041985

Počet emitovaných akcií: 5 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 25. 1. 2016.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Od 7. 1. 2016 mají cenné papíry emitované Emitentem následující omezení převoditelnosti:

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (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 Ing. Josef Lébr, dat. nar. 5. 12. 1961	50,00	50,00
Ing. Vladimír Dokonal, CSc., dat. nar. 1. 8. 1958	50,00	50,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2016, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

Od 7. 1. 2016 vydává Emitent investiční akcie, které nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

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

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

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

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

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele 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 orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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



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

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo 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

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

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

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, v roce 2016 prováděl činnosti v rámci pronájmu, částečně prodeje nemovitých aktiv prostor ve třech základních lokalitách - průmyslový areál Lipenská 1170/45, dům Vídeňská 8 a soubor cca 150 bytových jednotek v Olomouci. Prodej se týkal pozemků st. p.č. 1638, st. p.č. 1639, st. p.č. 1640, st. p.č. 1641, p.č. 278/36, p.č. 278/107 vše v k.ú. Hodolany, obec a okres Olomouc, zapsáno na LV č. 1219 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj.

Fond ke dni 25. 1. 2016 vstoupil na burzu cenných papírů.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy, byla sestavena na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 21 285 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

STAV MAJETKU

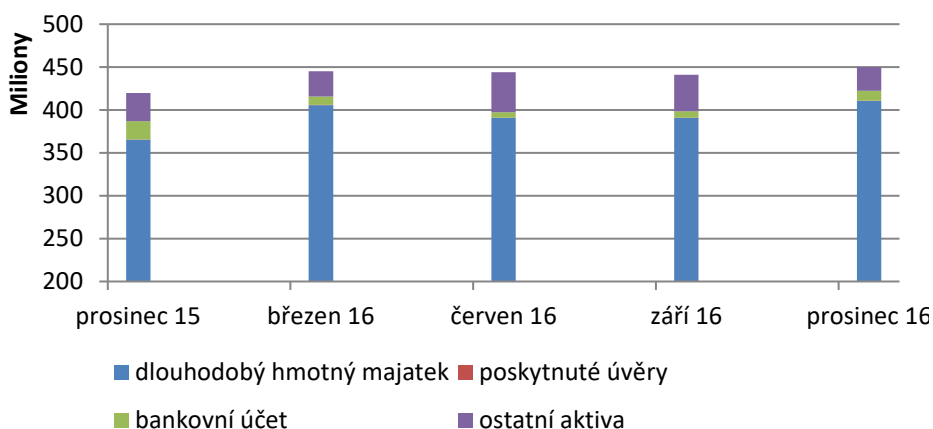
Ve srovnání s předchozím obdobím majetek Fondu zůstal na stejné úrovni. Meziročně poklesly vklady na bankovních účtech o 29%, tj. o 4 745 tis. Kč a dlouhodobý majetek vzrostl o 2%. Ve struktuře pasiv se projevila změna právní formy (přechod na a.s. s proměnným základním kapitálem) poklesem základního kapitálu proti růstu kapitálových fondů, kde jsou vykazovány investiční akcie.

Majetek fondu je ke konci sledovaného období financován z 51% vlastním kapitálem a z 49% cizími zdroji (z čehož 40% činní úvěry a půjčky).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 448 859 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 410 310 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 11 605 tis. Kč.

Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 448 859 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 230 280 tis. Kč (přičemž základní kapitál po přeměně na SICAV klesl na 37 500 tis. Kč), oceňovacími rozdíly ve výši 84 793 tis. Kč a dále přijatými úvěry a půjčkami ve výši 178 365 tis. Kč.

KOMENTÁŘ CASH FLOW

Peněžní prostředky ke konci období se snížily o 4 745 tis. Kč oproti minulému období. Významné výdaje spojené s financováním fondu -38 579 tis. Kč (zj. splátky úvěru) byly vykryty příjmy z provozní činnosti (tržby z pronájmu).

Cash flow z investiční činnosti fondu znamenala přírůstek peněžních prostředků v hodnotě 5 253 tis. Kč, jednalo se zejména o příjmy z prodeje hmotného majetku, které byly částečně použity na výdaje s pořízením majetku.

Příjmy z provozní činnosti ve výši 28 581 tis. Kč představují zj. příjem z pronájmů.

VÝHLED PRO ROK 2017

Fond se bude nadále zaměřovat na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto aktiv. Fond pro rok 2017 plánuje akvizici výrobního podniku v hodnotě v řádu desítek milionů Kč a dále výstavbu skladovací haly pro stávající nájemce.

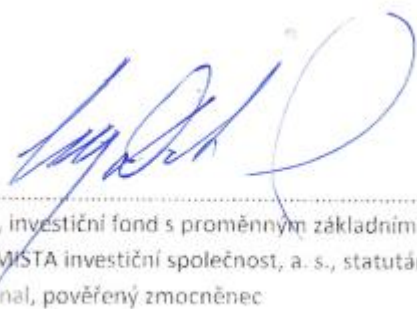
Fond dále zvažuje transformaci do podílového fondu z důvodu efektivní struktury a nákladovosti.



V Praze dne 31. března 2017



.....
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
Vladimír Dolžal, pověřený zmocněnec

Profil Fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“.

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

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
(do 7. 1. 2016 „COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.“)

Sídlo:

Ulice: Krapkova 452/38
Obec: Olomouc - Nová Ulice
PSČ: 779 00

Vznik:

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. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný 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. 6. 2011, které nabylo právní moci téhož dne.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 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. 1. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 12. 8. 2014, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Identifikační údaje:

IČO: 29119138
DIČ: CZ29119138

Základní kapitál:

Základní kapitál: 37 500 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě – zakladatelské akcie
5 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě – investiční akcie

Čistý obchodní majetek: 230 280 163 Kč

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

Změna v názvu Obchodní firmy:

COMES invest, uzavřený investiční fond, a.s.

(vymazáno 7. ledna 2016)

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

(zapsáno 7. ledna 2016)

Změna ve složení statutárního orgánu:

Představenstvo:

člen představenstva:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

(vymazáno 7. ledna 2016)

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Den zániku členství: 15. prosince 2015

při výkonu funkce zastupuje:

VLADIMÍR DOKONAL, dat. nar. 1. srpna 1958

(vymazáno 7. ledna 2016)

ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979

(vymazáno 7. ledna 2016)

Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

(zapsáno 7. ledna 2016)

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Den vzniku funkce: 15. prosince 2015

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979

(zapsáno 7. ledna 2016)

Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno

pověřený zmocněnec

VLADIMÍR DOKONAL, dat. nar. 1. srpna 1958

(zapsáno 7. ledna 2016)

Zirmova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců.

Zmocněnci jsou povinni vždy jednat společně.

(zapsáno 7. ledna 2016)

Správní rada:

předseda správní rady:

Ing. JANA PŘIKRYLOVÁ LÉBROVÁ, dat. nar. 8. července 1987

(zapsáno 7. ledna 2016)

Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc

Den vzniku funkce: 15. prosince 2015

člen správní rady:

LADISLAV LÉBR, dat. nar. 21. března 1992

(zapsáno 7. ledna 2016)

Družstevní 624/26, Neředín, 779 00 Olomouc

Den vzniku členství: 15. prosince 2015

DITA DOKONALOVÁ, dat. nar. 4. února 1990

(zapsáno 7. ledna 2016)

Zirmova 1309/16, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Den vzniku členství: 15. prosince 2015

Dozorčí rada:

Bc. JANA LÉBROVÁ, dat. nar. 8. července 1987

(vymazáno 7. ledna 2016)

LADISLAV LÉBR, dat. nar. 21. března 1992

(vymazáno 7. ledna 2016)

DITA DOKONALOVÁ, dat. nar. 4. února 1990

(vymazáno 7. ledna 2016)

Změna v počtu akcií:

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč
Omezení převoditelnosti: převod je podmíněn předchozím souhlasem představenstva.
Práva a povinnosti s akciemi spojená: ad především čl. 5, 11, 14, 31, 32, 33, 34 stanov společnosti.

(vymazáno 7. ledna 2016)

15 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

(zapsáno 7. ledna 2016)

Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Změna výše základního kapitálu:

50 000 000,- Kč

(vymazáno 7. ledna 2016)

Splaceno: 100%

37 500 000,- Kč

(zapsáno 7. ledna 2016)

Splaceno: 100%

Zapisovaný základní kapitál.

Ostatní skutečnosti:

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(zapsáno 7. ledna 2016)

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO 27437558

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

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

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

fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii 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

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a. s.**
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO: 4524 4782

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Fond depozitáře dle smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. 7. 2014.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 410 310 tis. Kč (pořizovací cena: 234 612 tis. Kč). V portfoliu fondu jsou především nemovitosti a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitost	Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací cena
Byty:	Lazce	43 743 tis. Kč	3 264 tis. Kč
	Nová Ulice	109 603 tis. Kč	4 433 tis. Kč
	Povel	27 141 tis. Kč	2 163 tis. Kč
Areál:	Hodolany	156 997 tis. Kč	162 772 tis. Kč
Pozemky:	Olomouc město	34 950 tis. Kč	13 278 tis. Kč
	Hodolany	36 161 tis. Kč	48 700 tis. Kč

Další velkou položkou v majetku Fondu jsou zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 8 005 tis. Kč.

Poslední významnou položkou v majetku fondu jsou poskytnuté půjčky v celkové hodnotě 350 tis. Kč. Jedna půjčka byla poskytnuta společnosti 1. MAS v celkové hodnotě 250 tis. Kč a druhá půjčka byla poskytnuta společnosti Comes Lipenská v hodnotě 100 tis. Kč. Obě půjčky jsou úročeny třemi procenty..

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond vzhledem k předmětu svého 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.

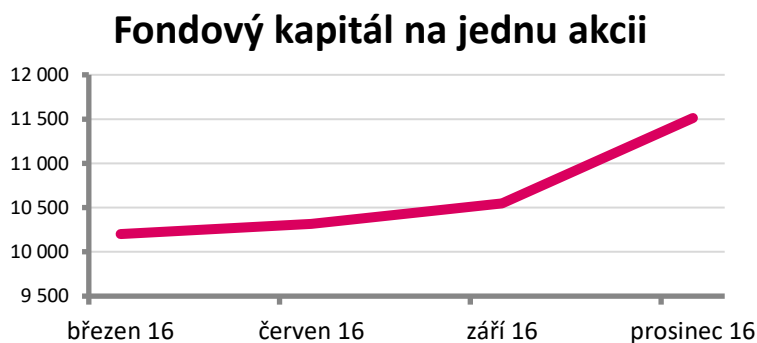
12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 4. 2014
Fondový kapitál (Kč):	230 280 163	199 127 107	119 994 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	15 000	20	20
Počet vydaných investičních akcií (ks):	5 000	0	0
Počet vydaných akcií (ks)	20 000	20	20
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	11 514,0081	9 956 355,3330	5 999 700,0000

Dne 7. 1. 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy a to z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. K témuž dni fond vydal 15 000 ks zakladatelských akcií ve jmenovité hodnotě 2 500 Kč a 5 000 ks investičních akcií.



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k 7. 1. 2016 ke změně statutu Fondu zejména v souvislosti se změnou vnitřní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změnou obchodní firmy Fondu z „COMES invest, uzavřený investiční fond, a.s.“ na novou obchodní firmu „COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.“

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy byl ke dni 30. 3. 2017 změněn statut Fondu, když došlo ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní a k přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění s odloženou účinností k 1. 6. 2017. Byly také změněny odkazy na internetové stránky Fondu, bylo umožněno poskytovat finanční nástroje z majetku Fondu jako finanční kolaterál a poskytovat zajištění v souvislosti s používáním finančních derivátů a repo obchodů.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond v účetním období nenabyl žádné své vlastní akcie.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

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.

Minulé účetní období je vzhledem k fúzi Fondu od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015. Při srovnání hodnot za jednotlivé období je nutné tuto okolnost vzít v úvahu.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2016, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2016

Účetní jednotka: COMES invest, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a. s.
Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
IČO: 29119138
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. 3. 2017

ROZVAHA k 31. 12. 2016

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2016	31. 12. 2016	31. 12. 2015
AKTIVA			Bruto	Korekce	Netto
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	11 605	0	11 605
	v tom: a) splatné na požádání		8 005	0	8 005
	b) ostatní pohledávky		3 600	0	3 600
10	Dlouhodobý hmotný majetek	5	412 239	-1 929	410 310
	b) ostatní		412 239	-1 929	410 310
11	Ostatní aktiva	6	28 761	-1 836	26 925
13	Náklady a příjmy příštích období	7	19	0	19
Aktiva celkem			452 624	-3 765	448 859

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	8	123 555
	b) ostatní závazky		123 555
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	54 810
	b) ostatní závazky		54 810
4	Ostatní pasiva	10	16 937
5	Výnosy a výdaje příštích období	11	23 277
8	Základní kapitál	12	37 500
	z toho: a) splacený základní kapitál		37 500
9	Emisní ážio	13	740
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		187
	b) ostatní rezervní fondy		187
12	Kapitálové fondy	13	30 964
13	Oceňovací rozdíly	14	84 793
	z toho: a) z majetku a závazků		84 793
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		56 762
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		19 334
16	Vlastní kapitál		230 280
Pasiva celkem			448 859

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Podrozvahová aktiva		448 859	853 476
2	Poskytnuté zástavy	23	410 310
8	Hodnoty předané k obhospodařování	22	448 859

Účetní jednotka: COMES invest, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a .s.
Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
IČO: 29119138
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. 3. 2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (1.1.2016-31.12.2016)

tis. Kč		Poznámka	1. 1.2016 - 31. 12. 2016	1. 4.2014 - 31. 12. 2015
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	48	267
2	Náklady na úroky a podobné náklady	16	-4 519	-13 237
5	Náklady na poplatky a provize	17	-36	-41
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	8 120	1 347
	d) ostatní		8 120	1 347
7	Ostatní provozní výnosy	19	36 475	66 734
8	Ostatní provozní náklady	19	-254	-5 680
9	Správní náklady	20	-18 467	-29 025
	b) ostatní správní náklady		-18 467	-29 025
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému		0	125
	v			
	tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	125
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-82	-95
	v			
	tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-40	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. Pohledávek		-42	-95
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		21 285	20 395
23	Daň z příjmů	21	-1 951	-3 155
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		19 334	17 240

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 4.2014	50 000	740	187	18 464	11 081	39 522	119 994
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	61 893	0	61 893
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	17 240	17 240
Zůstatek k 31. 12. 2015	50 000	740	187	18 464	72 974	56 762	199 127
Zůstatek k 1. 1. 2016	50 000	740	187	18 464	72 974	56 762	199 127
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	11 819	0	11 819
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	19 334	19 334
Přeměna na SICAV	-12 500	0	0	12 500	0	0	0
Zůstatek k 31. 12 2016	37 500	740	187	30 964	84 793	76 096	230 280

Účetní jednotka: COMES invest, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a .s.
Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc
IČO: 29119138
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. 3. 2017

VÝKAZ CASH FLOW (1.1.2016-31.12.2016)

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdanění	21 285	20 395
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy	0	0
Tvorba (rozpuštění) rezerv	-82	30
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	0	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	0	0
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
Úrokové výnosy	-48	-267
Úrokové náklady	4 519	13 237
Součet o úpravy nepeněžních operací	25 674	30 240
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	1 871	-2 284
(Zvýšení) snížení zásob	0	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	179	2 889
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	1 747	3 783
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	29 471	34 628
Zaplacené daně ze zisku	-890	-1 547
Čisté peníze z provozních činností	28 581	33 081
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-16 564	-1 348
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	21 769	1 400
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	0
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
Přijaté úroky	48	267
Čisté peníze použité v investičních činnostech	5 253	319
Peněžní tok z financování		
Příjem z emise akcií	0	0
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0	0
Emise vlastních dluhopisů	0	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	-34 060	-15 681
Placené úroky	-4 519	-13 237
Čisté peníze použité ve financování	-38 579	-28 918
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-4 745	4 482
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	16 350	11 868
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	11 605	16 350
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	11 605	16 350

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 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. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný 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. 6. 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. 4. 2014. Do obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána dne 1. 5. 2015.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 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. 1. 2016.

V této Účetní závěrce jsou jako minulé období uvedena účetní data od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015.

Předmět podnikání Fondu

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. 6. 2011.

Sídlo Fondu

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

Statutární orgány Fondu

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 15. prosince 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák Vladimír Dokonal	(od 15. prosince 2015) (od 15. prosince 2015)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Jana Přikrylová Lébrová

(od 15. prosince 2015)

Člen správní rady:

Ladislav Lébr

(od 15. prosince 2015)

Dita Dokonalová

(od 15. prosince 2015)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,

d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

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

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

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

C. Majetek jako investiční příležitost

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

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné

k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

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

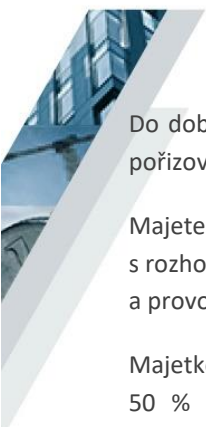
(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

D. Ostatní aktiva

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

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

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

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva, a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu, za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje

odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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

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

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

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

F. Přepočítání cizí měny

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

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní

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

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

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2016 nezměnily.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zůstatky na běžných účtech	8 005	12 750
Termínované vklady	3 600	3 600
Celkem	11 605	16 350

5. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Stavby	354 752	350 236
Pozemky	43 843	53 196
Nedokončené investice	10 000	2 133
Poskytnuté zálohy	1 715	0
Celkem	410 310	405 565

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2016 je vykázan jako oceňovací rozdíl

tis. Kč pořizovací cena	Budovy, haly a stavby	Pozemky	Nedokončené investice a zálohy	Celkem
K 31. 12. 2015	350 236	53 196	2 133	405 565
Úbytky	-15 513	-9 353	-423	-25 289
Přírůstky	20 029	0	10 005	30 034
K 31. 12. 2016	354 752	43 843	11 715	410 310

Lokace a charakter nemovitostí

Nemovitost	Celkem (v tis.)	Pozemek (v tis.)	Budova (v tis.)	Popis
Lazce	44 241	498	43 743	Rezidenční objekt
Nová Ulice	110 115	512	109 603	Rezidenční objekt
Povel	27 692	551	27 141	Rezidenční objekt
Hodolany	193 112	36 350	156 762	Komerční areál
Olomouc město	35 150	5 932	29 218	Rezidenční objekt
CELKEM	410 310	43 843	354 752	

Dlouhodobý majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmu.

6. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky za odběrateli	10 028	9 318
Poskytnuté zálohy	4 479	4 231
Ostatní pohledávky	11 274	11 745
Pohledávky za skupinou	0	0
Podstoupené pohledávky	0	0
Daně	0	2 127
Odložená daňová pohledávka	850	0
Dohadné účty	261	0
Ostatní	33	498
Celkem	26 925	27 919

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za nájmy ve výši 3 247 tis. Kč a fondem oprav ve výši 6 827 tis. Kč.

7. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Náklady příštích období	1	2
Příjmy příštích období	18	4
Celkem	19	6

8. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Splatné od 1 roku do 5 let	123 555	122 183
Celkem	123 555	122 183

Společnost uzavřela Smlouvu o úvěru s Českou spořitelnou, a. s., aktuální zůstatek úvěru činí 123 555 tis. Kč.

9. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Úvěry	54 810	90 242
Celkem	54 810	90 242

Věřitel	Datum poskytnutí	Výše úroku v %	Výše úvěru v tis. Kč	Aktuální zůstatek úvěru v tis. Kč
Ing. Lébr	2014	3%	25 228	8 938
Ing. Lébr	2007	3%	34 898	20 930
Ing. Dokonal	2007	3%	25 636	14 936
Pyřin	2012	5%	10 006	10 006
Celkem				54 810

10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky	1 025	749
Přijaté zálohy	360	360
Daně, DPPO, DPH	-150	840
Odložený daňový závazek	8 207	0
Dohadné účty	349	463
Ostatní	7 146	14 346
Celkem	16 937	16 758

Položka Ostatní zahrnuje položky spojené s nájmem dlouhodobého majetku.

11. VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Výdaje příštích období	23 277	21 530
Celkem	23 277	21 530

Výdaje příštích období se týká především úroku z půjčky FO nevyplacený ve výši 18 796 tis. Kč.

12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Jméno	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Základní kapitál
Ing. Josef Lébr	7 500	50,00%	18 750 000
Ing. Vladimír Dokonal, CSc.	7 500	50,00%	18 750 000
Celkem	15 000	100,00%	37 500 000

Snížením základního kapitálu z 50 000 tis. Kč na 37 500 tis. Kč došlo z důvodu přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

13. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISTNÍ ÁŽIO

	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota (v tis. Kč)	Příplatek mimo ZK (v tis. Kč)	Kapitálové fondy (v tis. Kč)	Emisní ážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2016	0	0	18 464	18 464	740
Investiční akcie vydané	5 000	12 500	0	12 500	0
Investiční akcie odkoupené	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	5 000	12 500	18 464	30 964	740

14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Ostatní
Zůstatek k 1. 4. 2014	11 081	0
Snížení	0	0
Zvýšení	61 893	0
Vliv odložené daně	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2015	72 974	0
Zůstatek k 1. 1. 2016	72 974	0
Snížení	-8 039	0
Zvýšení	19 858	0
Vliv odložené daně	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2016	84 793	0

15. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Zákonný rezervní fond
Zůstatek k 1. 1. 2016	0	56 762	187
Zisk 2016	19 334	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2016:			
Převod do fondů	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-19 334	19 334	0
zůstatek k 31. 12. 2016	0	76 096	187

16. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Výnosy z úroků	48	267
z vkladů	38	0
z půjčky	10	0
Náklady na úroky	-4 519	-13 237
z vkladů	-309	0
z úvěrů	-4 210	0
Čistý úrokový výnos	-4 471	-12 970

17. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Ostatní náklady na poplatky a provize	-36	-41
Celkem	-36	-41

18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Zisk z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	8 120	1 347
Celkem	8 120	1 347

Zisk je tvořen rozdílem mezi zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku ve výši 17 057 tis. Kč a tržbami z prodeje tohoto dlouhodobého majetku ve výši 25 177 tis. Kč.

19. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Ostatní provozní výnosy	36 475	66 734
Tržby z pronájmu	36 170	64 774
Ostatní provozní výnosy	305	1 960
Ostatní provozní náklady	-254	-5 680
Ostatní náklady	-254	-5 680
Celkem	36 221	61 054

20. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Náklady na obhospodařování a administraci	-768	-1 209
Náklady na depozitáře	-242	-475
Náklady na audit	-12	-120
Opravy a udržování	-4 513	-2 598
Ostatní správní náklady	-12 932	-24 623
Celkem	-18 467	-29 025

Položka Ostatní správní náklady zahrnuje především režijní služby ve výši 5 943 tis. Kč, spotřeba energií ve výši 4 100 tis. Kč a dále daň z převodu nemovitostí ve výši 1 007 tis. Kč.

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1. 1. 2016 - 31. 12. 2016	1. 4. 2014 - 31. 12. 2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	21 285	20 395
Daň z příjmů dopočet rok 2015	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	25 732
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	-9 463	-6 537
Základ daně	11 822	39 590
Odečet daňové ztráty	-	-
Další položky	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	11 822	39 590
Daň vypočtená při použití platné sazby	1 064	3 155

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odloženou daňovou pohledávku ve výši 8 207 tis. Kč.

22. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Hodnoty předané k obhospodařování	448 859	449 840
Celkem	448 859	449 840

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

23. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	2016	2015
Poskytnuté zástavy	410 310	403 636
Celkem	410 310	403 636

24. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

K 31. prosinci 2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Comes Lipenská, s.r.o.	2	0	100	0
1.MAS, a. s.	2	0	250	0
Ing.Lébr	0	2 623	0	46 158
Ing.Dokonal	0	1 341	0	25 636
SNYZE spol. s r.o.	0	225	0	2 442
Celkem	4	4 189	350	74 236

24. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztríděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.




Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

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

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

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 7. 1. 2016 bylo zapsáno do obchodního rejstříku snížení základní kapitálu na výši 37 500 tis. Kč a zároveň bylo vydáno 15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě.

Sestaveno dne: 31. 3. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

se sídlem Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 180 00

IČO: 29119138

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

Ovládající osoba

Ing. Josefem Lébr (50 %),

nar. 5. 12. 1961, bytem Družstevní 26, Olomouc, PSČ 779 00

Ing. Vladimírem Dokonalem, CSc. (50 %),

nar. 1. 8. 1958, bytem Einsteinova 60, Olomouc, PSČ 779 00

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. Josefem Lébr, 100 %
TANVIL s.r.o.	27802078	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 25 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
SK Sigma Olomouc, a. s.	61974633	Legionářská 1165/12, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 32 %
První olomoucká investiční, a. s.	47673397	Dolní Hejčinská 1194/36, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 100 %
INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
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 %
LORD-NORD s.r.o.	27807061	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 22 %

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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


9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 31. března 2017



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
Vladimír Dolžal, pověřený zmocněnec