


# **KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA K 30. 6. 2019**

za sledované období  
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019

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





# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	2
Údaje o Emitentovi .....	3
1. PROFIL EMITENTA.....	3
2. CENNÉ PAPÍRY .....	4
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA .....	5
4. ČINNOSTI EMITENTA.....	6
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA .....	7
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA .....	9
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	12
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	13
9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA .....	13
Číselné údaje .....	14
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019 .....	15

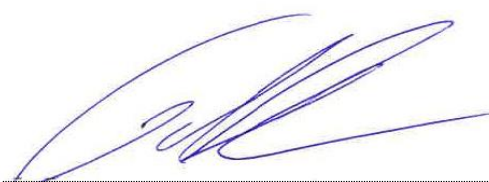
# Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Olomouci dne 27. září 2019



**COMES invest, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a. s.,**  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.,  
statutární ředitel  
**Mgr. Pavel Bareš**  
pověřený zmocněnec



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

# Údaje o Emitentovi

## 1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 779 00
IČO:	291 19 138
DIČ:	CZ29119138
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/povinne-informace/comesinvest">http://www.amista.cz/povinne-informace/comesinvest</a>
Telefonní číslo:	+ 420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 27. 7. 2011 vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vložka 10188
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	37 500 000,- Kč
Depozitář Fondu:	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také „AMISTA IS“)

(dále také „Fond“ nebo “Emitent“)

## 2. CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována <b>2 497,2778 Kč</b> (hodnota posledního ocenění k 31. 12. 2018)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2019 emitováno 15 000 ks k datu sestavení Pololetní zprávy 15 000 ks

### Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována <b>49 465,9994 Kč</b> (hodnota posledního ocenění k 31. 12. 2018)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	5 000 ks
ISIN:	CZ0008041985
Název emise:	COMES IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 25. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### 3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek je tvořen mateřskou společností COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Olomouci a její majetkovou účastí. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

K 30. 6. 2019 Fond investoval mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
NATE – investment a.s.	Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	58,33

Fond během své činnosti:

- ▲ získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- ▲ je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- ▲ oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

#### Exit Strategie

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

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

Svou majetkovou účast proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

#### 4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Emitent v prvním pololetí prováděl činnosti v rámci pronájmu nemovitých aktiv ve čtyřech základních lokalitách a v průmyslovém areálu Lipenská 1170/45 a souboru bytových jednotek v Olomouci. I nadále Emitent drží 58,33% obchodní podíl ve společnosti NATE - investment a.s.

Společnost NATE - investment a.s., v které má Emitent majetkovou účast, pokračovala ve své běžné provozní činnosti v segmentu výroby strojů pro nápojovou techniku a zhodnocovala tak peněžní prostředky investorů Fondu.

Vzhledem k tomu, že dlouhodobou strategií Fondu je udržování stávajícího portfolia nedošlo v tomto období k žádné nové rozsáhlejší investici.

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu. Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajských měst České republiky.

V současné době je realizována pouze běžná správa a údržba nemovitostního portfolia Fondu.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej.

**Významná část aktiv Fondu (83,91 %)** je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond neinvestoval v minulém roce ani ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

## 5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří Podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 9 105 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 1 577 tis. Kč vyšší oproti srovnatelnému období.

Ke zvýšení přispěly především nižší správní náklady Fondu, které poklesly o 1 138 tis. Kč a inkaso finančních výnosů (568 tis. Kč).

Fond vykázal vyšší výnosy z investičního majetku o 140 tis. Kč a spolu s uvedeným poklesem správních nákladů to vedlo k čistému provoznímu výsledku hospodaření ve výši 11 746 tis. Kč. Provozní výsledek hospodaření vzrostl o 1 136 tis. Kč, který byl ovlivněn čistým provozním výsledkem hospodaření a ostatními provozními náklady ve výši 812 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Emitenta.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

**Výnosy** investiční části Fondu z 96,98 % (18 258 tis. Kč) zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o drobný růst těchto výnosů o 113 tis. Kč.

**Provozní náklady** investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 6 539 tis. Kč a během sledovaného období poklesly o 1 138 tis. Kč (14,82 %), zejména z důvodu nižších režijních služeb a oprav a udržování majetku se zajištěním rekonstrukcí za účelem zhodnocení nemovitostí.

### Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 431 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 37 028 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 vzrostla o 6 673 tis. Kč (tj. o 1,41 %). Tento růst byl ovlivněn několika faktory, a to zvýšením peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů



o 4 517 tis. Kč (tj. o 61,38 %), daňových pohledávek o 968 tis. Kč (tj. o 60,04 %) a pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 1 192 tis. Kč (tj. o 8,97 %).

Na konci pololetí tvoří 93,07 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku nezměnil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 6 673 tis. Kč (25,28 %) z důvodu zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 4 517 tis. Kč (tj. o 61,38 %), daňových pohledávek o 968 tis. Kč (tj. o 60,04 %) a pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 1 192 tis. Kč (tj. o 8,97 %).

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2019 tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 400 895 tis. Kč (pořizovací cena: 227 796 tis. Kč). V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitost	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Byty:	Lazce	53 121 tis. Kč	3 264 tis. Kč
	Nová Ulice	122 137 tis. Kč	4 433 tis. Kč
	Povel	30 124 tis. Kč	2 163 tis. Kč
Areál:	Hodolany	152 889 tis. Kč	162 773 tis. Kč
Pozemky:	Hodolany	36 161 tis. Kč	48 700 tis. Kč

Samostatné movité věci byly ve výši 5 429 tis. Kč a poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek ve výši 1 034 tis. Kč.

Další významnou položkou v majetku Fondu je majetková účast (58,33% obchodní podíl) ve společnosti NATE, investment a.s. ve výši 43 007 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou rovněž zůstatky na bankovních účtech a v pokladně v celkové hodnotě 12 307 tis. Kč.


Poslední významnou položkou v majetku Fondu jsou poskytnuté půjčky v celkové hodnotě 4 370 tis. Kč. Jedna půjčka byla poskytnuta společnosti 1. MAS v celkové hodnotě 250 tis. Kč (úroková míra 3 % p. a.), druhá půjčka byla poskytnuta společnosti Comes Lipenská v hodnotě 120 tis. Kč (úroková míra 3 % p. a.) a třetí pak společnosti Zbirovia, a.s. ve výši 4 000 tis. Kč (úroková míra 6 % p. a.).

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

V prvním pololetí, konkrétně v dubnu roku 2019 Fond zcizil majetek ve výši 350 tis. EUR = 8 976 tis. Kč. Konkrétně se jednalo o zcizení technologického celku na výrobu PET fólií zn. Jobbeter. Kupujícím byla Bernhardt Kunststoffverarbeitungs GmbH se sídlem Ruppiner Chaussee 325, D-13503 Berlin, IČ: 49621816.

## Financování majetku

**Vlastní kapitál** Emitenta sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 37 459 Kč. Tato část se za sledované období nezměnila. A z fondového kapitálu investiční části, na který připadá výše 256 435 Kč.



Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 9 105 tis. Kč.

**Cizí zdroje** mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 220 906 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, tvořené především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly z důvodu splacení úvěru od České spořitelny, a.s. ve výši 2 500 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, se oproti minulému období zvýšily o 109 tis. Kč, jelikož došlo k růstu vratných kaucí.

## 6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a investovat do obrátkových nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení. Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další možnosti financování. Emitent se tedy bude i nadále věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, přičemž se především zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia prostřednictvím pronájmu bytových a nebytových prostor, případně z prodeje těchto nemovitostních aktiv. Dalším záměrem Emitenta je nadále rozvíjet své aktivity v souladu s investiční strategií Fondu dle statutu, zejména zahájit pronájem nemovitých aktiv v majetku dceřiné společnosti NATE - investment a.s.

**Řízení rizik** a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

### Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

### **Riziko z vypořádání**

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

### **Riziko úvěrové**

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

### **Riziko stavebních vad**

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

### **Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

### **Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

## 7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA IS Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA IS se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

### Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 100 %
JL SNYOL s.r.o.	05072051	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	SNYZE, spol. s r.o. 100 %
NATE - investment a.s.	28821327	Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	COMES IFZPK, a.s. 58,33 %
TANVIL s.r.o.	27802078	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 25 %
Levinhor s.r.o.	01873253	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 90 %
Kolopraka s.r.o.	06489222	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	Ing. Josef Lébr, 100 %
RONTEX, spol. s r. o.	47155752	Pionýrská 623/20, PSČ 77500,	Ing. Josef Lébr, 1/3
MYSLIVNA plus s.r.o.	29265720	Nad Pisárkami 276/1, Pisárky, 623 00	Ing. Josef Lébr, 40 %
1. Městská akciová	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 50 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 50 %
Legredo s.r.o.	04011881	Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00	Ing. Josef Lébr, 50 %
PPB s.r.o.	04490584	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602	Ravantino, s.r.o., 80 %
Šinogl s.r.o.	28308867	Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Ing. Josef Lébr, 57 %
KONČINY SPV, s.r.o.	05374952	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 80 %
PASTVISKO SPV, s.r.o.	05374928	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 80 %
Dancore Czech s.r.o.	04619048	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602	Ing. Josef Lébr, 100 %
FIRETEST s.r.o.	04790723	Na Vrátku 2077/2, 434 01 Most	Ing. Josef Lébr, 25 %
Alga Olomouc, spol. s r.o. "v likvidaci"	48401986	Geisslerova 6, PSČ 77200, Olomouc	Ing. Josef Lébr, 40 %
Ravantino, s.r.o.	29362610	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602	Ing. Josef Lébr, 50 %
GASPRÁ SPV, a.s.	26298422	Křížová 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno	Ravantino, s.r.o., 100 %
SAP REALITY s.r.o.	04490576	Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602	Ravantino, s.r.o., 100 %
První olomoucká investiční,	47673397	Dolní Hejčínská 1194/36, 779 00,	Ing. Josef Lébr, 100 %
Štěrkovny Olomouc a.s.	25883534	Javoříčská 682/12, 779 00 Olomouc	Ing. Josef Lébr, 17,8 %
Viniční hory a.s.	27825132	Na viničních horách 1455/37, Dejvice,	Ing. Josef Lébr, 50 %
Zbirovia, a.s.	00169650	Sládkova 219, 338 08 Zbiroh	Ravantino, s.r.o., 82 %

INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 100 %
1. Městská akciová	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 49,9
DOZI 2016 s.r.o.	05392799	Vídeňská 635/8, 779 00 Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 100 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
COMES Lipenská s.r.o.	03947009	Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
			Ing. Josef Lébr, 50 %
LORD-NORD s.r.o. v likvidaci	27807061	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 22 %

Ve **sledovaném období** nebyly realizovány významné transakce se spřízněnými osobami.

Ve **srovnatelném období** Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

Pohledávky za personálně propojenou společností 1. MAS a.s. ve výši 7 406 tis. Kč z titulu poskytnuté půjčky. A výnosy 8 tis. Kč. Pohledávky za personálně propojenou osobou Zbirovia a.s. ve výši 4 000 tis. Kč z titulu poskytnuté půjčky. Pohledávky za personálně propojenou osobou Comes Lipenská, s.r.o. ve výši 120 tis. Kč a výnosy ve výši 4 tis. Kč.

## 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od 26. 2. 2019 došlo ve statutu Fondu ke změně oceňovacího období z pololetí na rok. Také byla provedena pravidelná aktualizace a změna úplat.

Valná hromada dne 27. 6. 2019 přijala a projednala tato usnesení:

1. Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2018
2. Projednání zprávy o vztazích za účetní období
3. Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
4. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření za účetní období
5. Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti za účetní období
6. Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku investiční části Společnosti za účetní období
7. Rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za účetní období roku 2019

## 9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2019):

NATE – investment a.s. IČO: 28821327 (58,33% podíl) je nemovitostní společností zabývající se pronájmem strojů a nemovitostí. Objekty slouží jako prostory pro výrobu strojů pro nápojovou techniku.

# Číselné údaje

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

### Informace o IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích,

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS.
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu o změnách vlastního kapitálu, Výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje lednem do června 2018.



Zkrácená mezitímní účetní závěrka  
k 30. 6. 2019

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

za sledované období  
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019



## 1. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>444 272</b>	<b>444 272</b>
Investiční majetek	11	400 895	400 895
Podíly v ovládaných osobách	12	43 007	43 007
Poskytnuté půjčky	13	370	370
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 499</b>	<b>26 786</b>
Poskytnuté půjčky	13	4 000	4 000
Daňové pohledávky	14	2 580	1 612
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	14 466	13 274
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	12 307	7 750
Časové rozlišení aktiv		146	150
<b>Aktiva celkem</b>		<b>477 771</b>	<b>471 058</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	17	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období		-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-41	-41
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>37 459</b>	<b>37 459</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	18	177 000	179 500
Odložený daňový závazek	19	3 690	3 690
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>180 690</b>	<b>183 190</b>
Daňové závazky	19	310	638
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	2 346	1 910
Časové rozlišení pasiv		531	531
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>3 187</b>	<b>3 078</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>256 435</b>	<b>247 330</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>477 771</b>	<b>471 058</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)</b>		<b>51 287*</b>	<b>49 466</b>

\* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30.6.2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

## 2. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	5	18 285	18 145
Správní náklady	6	-6 539	-7 677
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>11 746</b>	<b>10 468</b>
Ostatní provozní výnosy		-	5
Ostatní provozní náklady	7	-811	-675
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>10 935</b>	<b>9 798</b>
Finanční výnosy	8	568	-
Finanční náklady	9	-2 398	-2 270
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-1 830</b>	<b>-2 270</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		-	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>

## 3. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>37 500</b>	<b>-41</b>	<b>-</b>	<b>37 459</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	41	-41	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>37 500</b>	<b>-</b>	<b>-41</b>	<b>37 459</b>

**4. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>37 500</b>	-	-41	<b>37 459</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>37 500</b>	-	-41	<b>37 459</b>

**5. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>217 466</b>
Zisk/ztráta za období	7 528
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>224 994</b>

**6. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>247 330</b>
Zisk/ztráta za období	9 105
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>256 435</b>

**7. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		-	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	11	-	-120
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	13	-	-20
Změna stavu ostatních aktiv	15	-1 188	-3 779
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	20	436	-
Změna stavu ostatních závazků		-327	1 587
Zaplacená daň z příjmů		-968	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>7 057</b>	<b>5 196</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	18	-2 500	-4 000
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-2 500</b>	<b>-4 000</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>4 557</b>	<b>1 196</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		7 750	22 681
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	16	12 307	23 877

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### Vznik a charakteristika fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. ledna 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. března 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. června 2011, které nabylo právní moci téhož dne.

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

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

#### Předmět podnikání investičního fondu je:

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

#### Obchodní firma a sídlo

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

#### Základní kapitál

Základní kapitál Fondu ve výši 37 500 000 Kč je tvořen 15 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 30. červnu 2019 splacen v plné výši.

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

#### Identifikační číslo

291 19 138

## Členové představenstva a dozorčí rady k 30. 6. 2019

### Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec**  
**Ing. Vladimír Dokonal, CSc, pověřený zmocněnec**  
**Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec**  
**Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec**

### Správní rada

Předseda správní rady **Ing. Jana Přikrylová Lébrová**

Člen správní rady **Dita Zbožínková**

### Obhospodařovatel, Administrátor a Depozitář

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 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: **Ing. Petr Krušina**

Portfolio manažer: **Ing. Radek Hub**

## **Depozitář Fondu**

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

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

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2019. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2018 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. 6. 2018.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

### **2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY**

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

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

### 2.3 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

### 2.4 FUNKČNÍ MĚNA

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

### 2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

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

### 2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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



## 2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

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

## 2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

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

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

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

## 2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

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

## 2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

## 2.11 VÝNOSY Z DIVIDEND

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

## **2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ**

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

## **2.13 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY**

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

## **2.14 INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ**

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

## **2.15 OSTATNÍ INVESTICE – POHLEDÁVKY**

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

## **2.16 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY**

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

## **2.17 ÚROČENÉ ZÁVAZKY**

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

## **2.18 FINANČNÍ DERIVÁTY**

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

## **2.19 ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ**

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

## **2.20 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY**

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

## **2.21 TVORBA REZERV**

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

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

## **2.22 DAŇ Z PŘÍJMU**

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

## **2.23 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY**

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

## 2.24 ODLOŽENÁ DAŇ

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

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

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

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

## 2.25 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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

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

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

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

## Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IAS 1: Definice významnosti

### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

#### 3.1 VÝZNAMNÉ PŘEDPOKLADY A ODHADY

##### Reálná hodnota investičního majetku

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

##### Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 24.

##### Klasifikace Fondu jako investiční jednotky

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

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

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
  - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
  - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora.**
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami.
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií.
  - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 5 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu.

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

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

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

#### 4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2019.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Nájemné a služby související s nájmem	18 285	14 678
Přecenění investičního majetku	-	-
Ostatní výnosy z investičního majetku	-	3 467
<b>Celkem</b>	<b>18 285</b>	<b>18 145</b>

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Materiál	1	4
Spotřeba energie	1 834	1 733
Náklady na depozitáře	239	111
Náklady na obhospodařování	109	54
Náklady na administraci	481	456
Poradenské služby	291	244
Opravy a údržba	464	1 676
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	3 120	3 399
<b>Celkem</b>	<b>6 539</b>	<b>7 677</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně z nemovitostí.

## 8. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Výnosové úroky	51	-
Výnosy z derivátových operací	518	-
<b>Celkem</b>	<b>568</b>	<b>-</b>

## 9. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Nákladové úroky	2 384	2 260
Ostatní finanční náklady	14	10
<b>Celkem</b>	<b>2 398</b>	<b>2 270</b>

## 10. DAŇ Z PŘÍJMU

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

## 11. INVESTIČNÍ MAJETEK

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Hodolany, Nová Ulice a Lazce. K 30. 6. 2019 nedošlo ke změně hodnoty investičního majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2019 celkově 177 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2018 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 179 500 tis. Kč.

## 12. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30. 6. 2019	2018	30. 6. 2019	Změny	Přecenění	2018
NATE investment a.s.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	58,33 %	58,33 %	43 007	-	-	43 007
<b>Celkem</b>					<b>43 007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 007</b>

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



### 13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
Spřízněným stranám	370	370
Ostatním subjektům	4 000	4 000
<i>Dlouhodobé</i>	370	370
<i>Krátkodobé</i>	4 000	4 000
<b>Celkem</b>	<b>4 370</b>	<b>4 370</b>

K 30. 6. 2019 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 1	250	250	-	2025	3 %
Půjčka spřízněné straně 2	120	120	-	2025	3 %
Půjčka spřízněné straně 3	4 000	4 000	-	2019	6 %

K 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

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

### 14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. 6. 2019 zahrnují zejména pohledávky z titulu daně z příjmu ve výši 2 580 tis. Kč (31. 12. 2018 ve výši 1 612 tis. Kč).

## 15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	13 986	13 933
Snížení hodnoty pohledávek	-7 566	-7 566
Fond oprav	3 197	2 396
Správa nemovitostí	233	233
Jiné pohledávky	4 393	4 257
Zaplacené zálohy	223	20
<b>Celkem</b>	<b>14 466</b>	<b>13 274</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>14 466</i>	<i>13 274</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>14 466</b>	<b>13 274</b>

## 16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	12 244	7 722
Pokladní hotovost	63	28
<b>Celkem</b>	<b>12 307</b>	<b>7 750</b>

## 17. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Od 30. 6. 2012 do 7. 1. 2016 základní kapitál společnosti činil 50 000 tis. Kč a byl rozvržen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč. Dnem 7. ledna 2016 došlo ke snížení základního kapitálu na 37 500 tis. Kč z důvodu přeměny právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií na 15 000 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie. V roce 2019 ani v roce 2018 nedošlo k žádné změně.

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

## Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	15 000	15 000
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	37 459 167	37 459 167
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	2 497,28	2 497,28
Počet vydaných investičních akcií (ks)	5 000	5 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	256 434 797	247 329 997
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	51 286,96	49 466,00

*Pozn.: Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.*

## 18. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Bankovní úvěry	177 000	179 500
Půjčky od nebankovních subjektů	-	-
<b>Celkem</b>	<b>177 000</b>	<b>179 500</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>177 000</i>	<i>179 500</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Celkem</b>	<b>177 000</b>	<b>179 500</b>

K 30. 6. 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	13 000	2032	1M PRIBOR + 1,29 %
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	2032	1M PRIBOR + 1,29 %

K 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

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

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 10.

#### 19. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

Odložený daňový závazek k 30. 6. 2019 zůstal beze změny ve výši 3 690 tis. Kč. Splatný daňový závazek je tvořen zejména odvodem daně z přidané hodnoty.

#### 20. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	773	911
Ostatní závazky	873	-
Přijaté zálohy	360	587
Dohadné účty pasivní	340	412
<b>Celkem</b>	<b>2 346</b>	<b>1 910</b>
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 346	1 910
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>2 346</b>	<b>1 910</b>

## 21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2019		1. 1. – 30. 6. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Comes Lipenská, s r.o.	120	-	-	-
1.MAS, a.s.	250	-	-	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Zbirovia, a.s.	4 000	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>4 370</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

tis. Kč	31. 12. 2018		1. 1. – 30. 6. 2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Comes Lipenská, s r.o.	120	-	4	-
1.MAS, a.s.	7 406	-	8	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Zbirovia, a.s.	4 000	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>11 526</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>

## 22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

## 22.1 TRŽNÍ RIZIKO

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

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

### Riziko koncentrace

#### Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2018	31. 12. 2018
Investiční majetek	83,91 %	85,11 %
Podíly v ovládaných osobách	9,00 %	9,13 %
Poskytnuté půjčky	0,91 %	0,93 %
<b>Celkem</b>	<b>93,83 %</b>	<b>95,16 %</b>

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

### Úrokové riziko

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

## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2019 a 31. prosinci 2018 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

### 22.2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

### 22.3 RIZIKO LIKVIDITY

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

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

## 23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

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

## 24. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

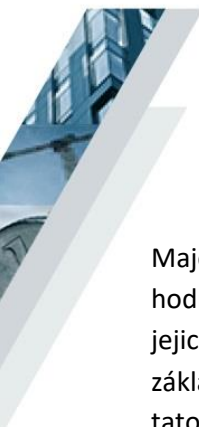
Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné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

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

### 24.1 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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





Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

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

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

## **25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

# Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

## ZKRÁCENÉ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>37 028</b>	<b>37 068</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	37 028	37 068
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>431</b>	<b>391</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	431	391
<b>Aktiva celkem</b>	<b>37 459</b>	<b>37 459</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>37 459</b>	<b>37 459</b>
Základní kapitál	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-41	-41
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>37 459</b>	<b>37 459</b>

## ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 31. 12. 2018
Správní náklady	-	-
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ostatní provozní výnosy	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 028 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 37 068 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části Fondu investiční části Fondu.

V investičních výkazech Fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech Fondu vzájemně započtena.

## ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

#### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>444 272</b>	<b>444 272</b>
Investiční majetek	400 895	400 895
Podíly v ovládaných osobách	43 007	43 007
Poskytnuté půjčky	370	370
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>33 068</b>	<b>26 395</b>
Poskytnuté půjčky	4 000	4 000
Daňové pohledávky	2 580	1 612
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 466	13 274
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 876	7 359
Časové rozlišení aktiv	146	150
<b>Aktiva celkem</b>	<b>477 340</b>	<b>470 667</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	177 000	179 500
Ostatní dlouhodobé závazky	37 028	37 068
Odložený daňový závazek	3 690	3 690
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>217 719</b>	<b>220 259</b>
Daňové závazky	310	638
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 346	1 910
Časové rozlišení pasiv	531	531
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>3 187</b>	<b>3 078</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>256 435</b>	<b>247 330</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>477 340</b>	<b>470 667</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku		18 258	18 145
Správní náklady		-6 539	-7 677
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>11 746</b>	<b>10 468</b>
Ostatní provozní výnosy		-	5
Ostatní provozní náklady		-812	-675
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>10 934</b>	<b>9 798</b>
Finanční výnosy		568	-
Finanční náklady		-2 398	-2 270
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-1 830</b>	<b>-2 270</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>9 015</b>	<b>7 528</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>9 105</b>	<b>7 528</b>