

Výroční finanční zpráva

2024

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

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	16
Profil Fondu a skupiny	23
Zpráva o vztazích	37
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024	38
Příloha účetní závěrky k 31.12.2024	43
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu	72
Zpráva auditora	75

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, 779 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

Čestné prohlášení

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

V Olomouci dne 30. 4. 2024



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



COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Ondřej Horák,
pověřený zmocněnec typu A

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

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

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 20 stanov Fondu:

- Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:
- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- volby a odvolání členů představenstva,
- volby a odvolání členů dozorčí rady a jiných volených orgánů určených stanovami,
- schválení smlouvy o výkonu funkce členů představenstva,

- schválení smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných volených orgánů určených stanovami,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- rozhodnutí o zrušení podfondu s likvidací,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- rozhodnutí o přeměně společnosti,
- rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více cílů.

1.2 Představenstvo Fondu jako mateřské společnosti

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 7. 1. 2024)
IČO 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

Zastoupení právnické osoby **Ing. Vladimír Dokonal, CSc.**, pověřený zmocněnec typu B (od 19. 4. 2023)
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec typu A (od 19. 4. 2023)

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- řídít činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, pokud tuto působnost obecně závazný právní předpis nesvěřil jinému orgánu společnosti,
- měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jedná-li se o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravu, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- vydávat statut společnosti a jeho podmínkách a schvalovat jejich změnu,

- j) rozhodovat ve všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejména dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti,
- k) udělovat či odvolávat prokuru pro jednu či více osob, včetně rozhodování o způsobu zastupování společnosti v rámci prokury.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávislého stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Ing. Jana Přikrylová Lébrová** (od 1. 1. 2021)
narozena: 8. 7. 1987
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Mgr. Dita Zbožínková** (od 1. 1. 2021)
narozena: 4. 2. 1990
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov článku 26 Fondu:

- Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti společnosti, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření.
- Dozorčí rada předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, svěřuje-li jí tuto působnost obecně závazný právní předpis.
- Vztah mezi společností a členem dozorčí rady, včetně odměňování, se řídí smlouvou o výkonu funkce podle § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích. Tato smlouva musí mít písemnou formu a musí být schválena valnou hromadou.
- Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady písemnou nebo elektronickou pozvánkou s uvedením programu, místa, data a doby jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 (dvě) měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to představenstvo, a to s pořadem jednání, který představenstvo určí; neučiní-li tak bez **zbytečného**

odkladu po doručení žádosti, může ji svolat samo představenstvo.

- Člen dozorčí rady smí podniknout v předmětu činnosti společnosti, smí být členem statutárního orgánu jiné společnosti pouze se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou jí obchodně postavené, není-li k činnosti, jakož se i sám účastnit podnikání, jinde nebo v oboru předmětu činnosti společnosti (běh delšího než ročního řízení o jeho ovládající osobě se s ním se společností ve střetu zájmů), pokud není s jiným zněním stanov – postavení je předmětem schválení valné hromady.

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

Dozorčí 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 dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí 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 dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

Předseda výboru pro audit **Ing. Vít Vařeka** (od 4. 1. 2016)
narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit **Mgr. Pavel Bareš** (od 1. 12. 2022)
narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)
narozen: 22. 2. 1973

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

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

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

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

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

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

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

1.6 Majetkové účasti Fondu

Ke konci Účetního období nebyla v majetku Fondu žádná majetková účast.

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

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

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

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

3. Kodex řízení a správy Fondu

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

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

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

kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

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

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

Narozen: 1976

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer:

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer, kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer:

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

5. Osoby s řídící pravomocí

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8	(od 7. 1. 2024)
----------------	---	-----------------

Zastoupení právnické osoby	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. , pověřený zmocněnec typu B Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec typu A	(od 19. 4. 2023) (od 19. 4. 2023)
----------------------------	--	--------------------------------------

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady	Ing. Jana Přikrylová Lébrová narozen: 8. 7. 1987 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
-------------------	---	-----------------

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen dozorčí rady	Mgr. Dita Zbožínková narozen: 4. 2. 1990 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
-------------------	---	-----------------

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Ing. Vladimír Dokonal vlastní zakladatelské i investiční akcie Fondu. Viz. bod 6 Výroční finanční zprávy.

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech 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.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídící pravomocí

Pověřený zmocněnec statutárního orgánu Ing. Vladimír Dokonal CSc. držel ve svém vlastnictví celkem 7 500 zakladatelských akcií a 2 104 investičních akcií Fondu. V majetku členů dozorčího orgánu nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídící pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

Zakladatelské akcie - tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 37.500.000 Kč a je rozdělen na 15.000 ks

kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

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

Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 25. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií.

Evidence investičních akcií

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

9. Odměny účtované externími auditory

Celková částka účtovaná ze strany auditora Grant Thornton Audit s.r.o., Sídlo: Praha 4, Nusle, Pujmanové 1753/10a IČO: 080 61 017 za Účetní období Fondu činila 362 tis. Kč. Žádné další služby a úplaty auditorovi uvedená odměna neobsahuje.

Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky kapitola P4.

10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje žádnou dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

11. Významná soudní a rozhodčí řízení

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

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
ISIN		CZ0008041985
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	15 000	4 258
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	276
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Název emise		COMES IFPZK
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Dne 25. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Ostatní skutečnosti

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0 ks

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0 ks

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti mající vliv na uvedené údaje.

Dceřiné společnosti

Fond nemá dceřiné společnosti.

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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

zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovu zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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

14. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho 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

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

16. Omezení hlasovacích práv

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

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

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

18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

19. Zvláštní působnost orgánů

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

Působnost představenstva viz část 1.2.

Působnost dozorčí rady viz část 1.3.

20. Významné smlouvy při změně ovládání fondu

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

21. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

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

22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc – Nová Ulice, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Přehled podnikání

Fond se zabývá především pronájmem nemovitostí, a to převážně bytů, část portfolia pak tvoří i komerční a kancelářské prostory. Nemovitosti ve vlastnictví Fondu jsou na území České republiky. Fond se řídí níže uvedenou investiční strategií.

1.1. Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 49 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

1.2. Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci včetně jejich součástí a příslušenství

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických sítí, oplocení, zahradní úpravy, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnosti“)

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- podnikání v oblasti telekomunikací a souvisejících služeb.;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Požizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy a Statutem;
- převzetí jmění obchodní společnosti dle pravidel uvedených ve Statutu, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Movité věci

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Fond může do své investiční části dále také nabývat movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

Fond může nabývat do svého majetku úvěrové pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Nabývané pohledávky mohou být nejen před splatností, ale i po splatnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

Pohledávky z obchodního styku

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky z obchodního styku za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

Doplňková aktiva

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů

2. Nemovitosti, stroje a zařízení

Nemovitosti v majetku Fondu jsou uvedeny v tabulce v oddílu Profil Fondu a skupiny odst. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu.

3. Činnost fondu a skupiny v Účetním období

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti především na stabilitu svého dosavadního portfolia a jeho dlouhodobou ziskovost. V Účetním období byly dokončeny menší transakce, které se týkaly především úprav některých smluvních vztahů s nájemci.

Fond v Účetním období prováděl činnosti v rámci pronájmu nemovitých aktiv v Olomouci, konkrétně v lokalitách Nová Ulice, Povel, Lazce a Hodolany. Pod tyto aktiva náleží průmyslový areál Lipenská 1170/45 a soubor bytových jednotek v Olomouci. V uvedeném portfoliu nedošlo během Účetního období k žádným prodejům.

4. Hospodaření Fondu a skupiny

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

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným ziskem ve výši 98 862 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména finančními náklady souvisejícími s nákladovými úroky a náklady na provozní činnost fondu, primárně náklady na opravy a údržbu majetku a správní náklady. Hospodaření byl také ovlivněno primárně výnosy z investičního majetku a výnosy z derivátových operací.

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

5. Stav majetku Fondu a skupiny

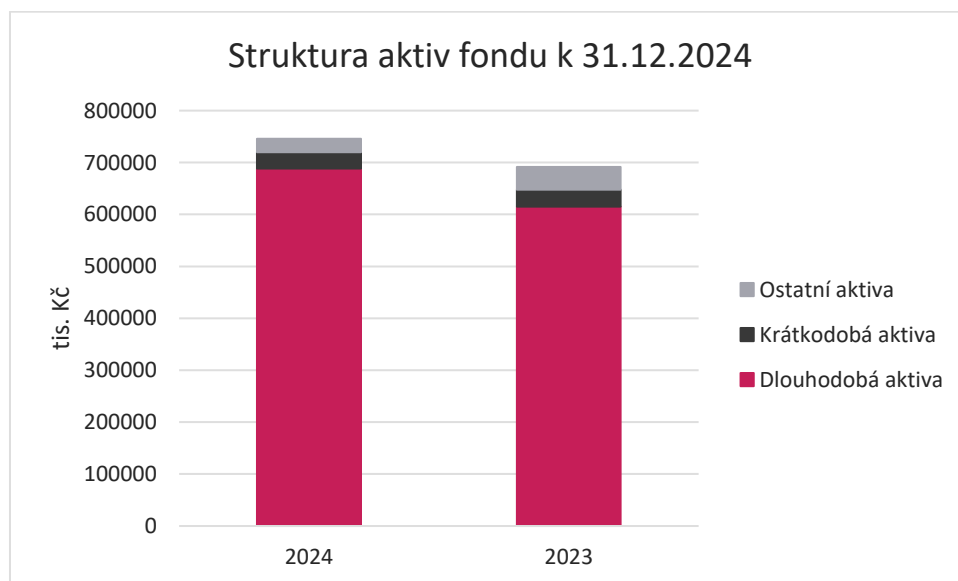
Hodnota portfolia Fondu meziročně zvýšila o 7,85 % (tj. o 54 258 tis. Kč). Pokles aktiv byl zejména u pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 2 021 tis. Kč, jejichž pokles byl způsoben primárně snížením hodnoty derivátů a přecenění investičního majetku a dále pokles peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 15 003 tis. Kč. Na druhou stranu největší meziroční zvýšení bylo zaznamenáno u položky investiční majetek a to o 73 565 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno ze 80,72 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím a základním kapitálem. Z 19,28 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména úvěrem), z 2,12 % pak cizími zdroji krátkodobými.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 745 596 tis. Kč, což představovalo růst oproti minulému účetnímu období o 54 258 tis. Kč. Pokles byl způsoben primárně snížením pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 2 021 tis. Kč, poklesem peněžních prostředků o 15 003 tis. Kč a dále snížením krátkodobých poskytnutých půjček 1 643 tis. Kč. Na druhou stranu došlo ke zvýšení u investičního majetku o 73 565 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Aktiva byla z 92,34 % tvořena investičním majetkem ve výši 688 462 tis. Kč nacházející se v katastrálních území Lazce, Nová ulice, Povel – v těchto katastrálních územích se nacházejí byty (385 697 tis. Kč) a v katastrálním území Hodolany, kde se nachází Areál Lipenská ve výši (229 200 tis. Kč). Aktiva byla dále tvořena z 4,2 % poskytnutými půjčkami ve výši 31 283 tis. Kč, z 1,93 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 14 418 tis. Kč, 1,46 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 10 881 tis. Kč, dále daňovými pohledávkami ve výši 552 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

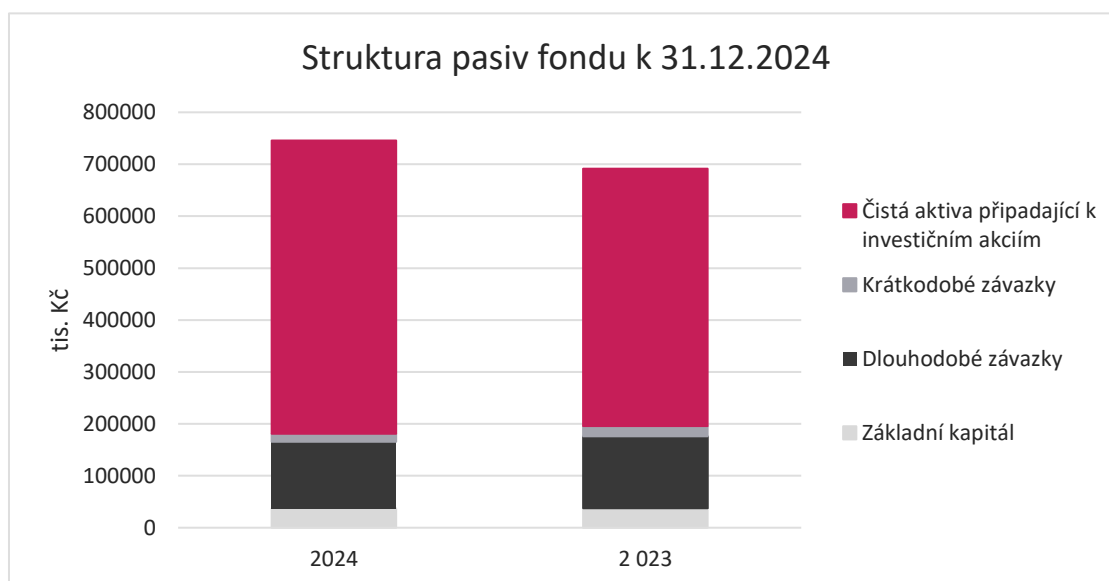


PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2024 byla ve výši 745 596 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 54 258 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především zvýšením čistých aktiv připadajících k investičním akciím a dále se zvýšila výše dlouhodobých půjček a úvěrů splatných do 1 roku o 14 151 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 75,69 % čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 564 349 tis. Kč, z 13,85 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 103 300 tis. Kč, ze 3,3 % odloženým daňovým závazkem ve výši 24 604 tis. Kč, z 5,03 % základním kapitálem, z 0,34 % krátkodobými závazky z obchodních vztahů a dlouhodobými půjčkami splatnými do 1 roku ve výši 13 200 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 108 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno ze 80,72 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím a základním kapitálem. Z 17,15 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména úvěrem), z 2,13 % pak cizími zdroji krátkodobými.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků bylo k 31. 12. 2024 ve výši -15 003 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -74 516 tis. Kč, což představovalo změnu o -101 325 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši 2 561 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 30 697 tis. Kč, k 31. 12. 2023 byl ve výši 16 421 tis. Kč, což představuje změnu o 14 276 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu rozvahové položky ostatních aktiv ve výši -1 325 tis. Kč. Dále byl peněžní tok ovlivněn změnou krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši 1 643 tis. Kč, zaplacenou daní z příjmu ve výši -696 tis. Kč a změnou stavu ostatní závazků ve výši -762 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období klesl oproti minulému účetnímu období o -24 202 tis. Kč na hodnotu -45 700 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -21 498 tis. Kč. K tomuto poklesu došlo z důvodu změny - stavu rozvahové položky dlouhodobých finančních závazků, která byla ovlivněna snížením stavu dlouhodobého úvěru a výplatou fin. prostředků akcionářům. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období poklesly oproti minulému účetnímu období o -15 003 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

6. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 37 500 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy v hodnotě 37 369 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 131 tis. Kč. Oproti minulému účetnímu období se hodnota aktiv pohybovala ve stejných intencích.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 37 500 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši (příčemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 37 500 tis. Kč).

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 369 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 37 077 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční částí 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.

7. Podstatné investice

Fond ve sledovaném období nerealizoval žádné investice. Došlou pouze k prolongaci stávajících zápůjček

8. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů. Fond dále uvádí, že neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

9. Výhled na následující období

Z hlediska investičních událostí bude Fond i nadále usilovat o udržení dlouhodobé výnosnosti z portfolia nemovitostí určených k bydlení. Ve svém okrajovém zaměření – pronájmu komerčních nemovitostí bude usilovat o stabilizaci dosavadních příjmů z nájmu, a to především prostřednictvím úpravy některých nájemních smluv s dosavadními nájemníky a vyhledáváním dalších vhodných nájemců. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, dle současné strategie Fondu. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Komentář k růstu inflace, cen energií a geopolitické situaci

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

V roce 2024 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně v tomto roce došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 275 bazických bodů a aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 4,00 %. Průměrná roční inflace v roce 2024 činila 2,4 % a dochází tak k přiblížení se inflačnímu cíli České národní banky.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP za první tři kvartály letošního roku rostly v prvním kvartálu o 0,2 %, v druhém o 0,6 % a ve třetím o 1,3 %.

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- Vzhledem k obchodnímu modelu Fondu a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Fond v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Fond identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
 - a) Enviromentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
 - b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
 - c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;

Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Fond zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů, investiční strategie a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Identifikační údaje:
IČO: 291 19 138
DIČ: CZ29119138
LEI: 3157005KP34F2VJBRS02

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

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: +420 226 233 110. www.amista.cz/comesi

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

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

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 37500tis.Kč,splaceno100%

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu: 15 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku Fondu: 4 258 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 37 500 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 564 349 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Ing. Josef Lébr

Narozen: 5. 12. 1961

Bytem: Družstevní 624/26, 779 00 Olomouc

výše podílu na investiční části Fondu: 48,83 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 48,83 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 50 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 7 500 hlasů

typ účasti: přímá

Ing. Vladimír Dokonal, CSc.

Narozen: 1. 8. 1958

Bytem: Žirmova 1309/16, 779 00 Olomouc

výše podílu na investiční části Fondu: 49,4 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 49,4 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními: 0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 50 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 7 500 hlasů

typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Fond je přímo ovládán akcionáři. Akcionáři ovládají Fond prostřednictvím valné hromady.

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

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

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst.

1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS 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.).

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:	Česká spořitelna, a.s.	(od 22. 7. 2014)
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4	
IČO:	452 44 782	

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňováni ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady Společnosti na odměňování 61 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 61 045 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 51 909 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 9 136 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0,- Kč. Celkové náklady Společnosti na odměňování 25 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč.

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

8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 688 462 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 14 418 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 31 283 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 10 881 tis. Kč.

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

Adresa bytového domu - Pionýrská č.o. 22, č.p. 991 na pozemku parc.č. St. 1349					
Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	2+1	45,15	do 30.4.2025	64 200,00	2 898 630,00
2	2+1	43,63	na dobu neurčitou	57 630,00	2 514 396,90
6	3+1	67,32	na dobu neurčitou	49 480,00	3 330 993,60
7	3+1	66,52	na dobu neurčitou	49 480,00	3 291 409,60
8	1+1	55,04	na dobu neurčitou	61 830,00	3 403 123,20
9	3+1	66,38	na dobu neurčitou	49 480,00	3 284 482,40
11	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
12	3+1	67,29	do 30.4.2025	55 090,00	3 707 006,10
14	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
16	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
18	3+1	67,99	na dobu neurčitou	49 480,00	3 364 145,20
20	1+1	53,62	do 31.1.2026	68 650,00	3 681 013,00
22	3+1	66,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 310 706,80
23	1+1	53,84	do 31.12.2024	68 650,00	3 696 116,00
24	3+1	68,04	do 31.5.2025	55 090,00	3 748 323,60
25	3+1	66,40	na dobu neurčitou	49 480,00	3 285 472,00
26	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
27	3+1	65,91	do 31.10.2025	55 090,00	3 630 981,90
29	1+1	53,60	na dobu neurčitou	61 830,00	3 314 088,00
31	3+1	65,77	na dobu neurčitou	49 480,00	3 254 299,60
33	3+1	70,87	na dobu neurčitou	49 480,00	3 506 647,60
34	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
35	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
37	3+1	65,53	na dobu neurčitou	49 480,00	3 242 424,40
38	1+1	53,57	na dobu neurčitou	61 830,00	3 312 233,10
40	3+1	65,91	do 31.8.2025	55 090,00	3 630 981,90
41	1+1	53,87	volný	68 650,00	3 698 175,50
45	3+1	65,67	na dobu neurčitou	49 480,00	3 249 351,60
46	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
47	1+1	53,60	do 31.8.2025	68 650,00	3 679 640,00
50	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
53	1+1	53,84	na dobu neurčitou	61 830,00	3 328 927,20
54	3+1	67,29	na dobu neurčitou	49 480,00	3 329 509,20
56	1+1	53,60	na dobu neurčitou	61 830,00	3 314 088,00
57	3+1	65,67	na dobu neurčitou	49 480,00	3 249 351,60
61	3+1	65,77	do 30.4.2026	55 090,00	3 623 269,30
62	1+1	53,85	na dobu neurčitou	61 830,00	3 329 545,50
67	3+1	65,75	na dobu neurčitou	49 480,00	3 253 310,00
69	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
70	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80

71	1+1	53,84	do 30.9.2025	68 650,00	3 696 116,00
72	3+1	70,77	na dobu neurčitou	49 480,00	3 501 699,60
73	3+1	64,00	na dobu neurčitou	49 480,00	3 166 720,00
75	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
76	3+1	65,91	na dobu neurčitou	49 480,00	3 261 226,80
Bytový dům Pionýrská č.o. 22, č.p. 991 celkem					151 300 402,00

Adresa bytového domu - Brněnská č.o. 38, č.p. 479 na pozemku parc.č. St. 1365

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	2+1	58,08	do 31.10.2025	62 180,00	3 611 414,40
2	1+1	36,52	na dobu neurčitou	64 430,00	2 352 983,60
3	3+1	75,93	na dobu neurčitou	48 790,00	3 704 624,70
4	2+1	61,15	na dobu neurčitou	55 620,00	3 401 163,00
6	3+1	77,76	do 31.12.2025	54 280,00	4 220 812,80
8	1+1	35,81	na dobu neurčitou	64 430,00	2 307 238,30
9	3+1	77,68	na dobu neurčitou	48 790,00	3 790 007,20
11	1+1	35,87	do 31.3.2026	71 410,00	2 561 476,70
13	2+1	61,82	na dobu neurčitou	55 620,00	3 438 428,40
16	2+1	61,57	do 31.12.2025	62 180,00	3 828 422,60
17	1+1	35,83	do 31.8.2025	71 410,00	2 558 620,30
20	1+1	36,49	do 30.11.2025	71 410,00	2 605 750,90
22	2+1	61,17	na dobu neurčitou	55 620,00	3 402 275,40
23	1+1	35,88	na dobu neurčitou	64 430,00	2 311 748,40
24	3+1	77,71	na dobu neurčitou	48 790,00	3 791 470,90
Bytový dům Brněnská č.o. 38, č.p. 479 celkem					47 886 437,60

Adresa bytového domu - Brněnská č.o. 40, č.p. 480 na pozemku parc.č. St. 1364

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	2+1	61,79	na dobu neurčitou	55 620,00	3 436 759,80
2	1+1	35,80	na dobu neurčitou	64 430,00	2 306 594,00
3	3+1	77,52	na dobu neurčitou	48 790,00	3 782 200,80
5	1+1	35,80	do 28.2.2026	71 410,00	2 556 478,00
7	2+1	61,89	do 31.5.2025	62 180,00	3 848 320,20
10	2+1	61,89	na dobu neurčitou	55 620,00	3 442 321,80
14	1+1	35,90	na dobu neurčitou	64 430,00	2 313 037,00
16	2+1	61,89	na dobu neurčitou	55 620,00	3 442 321,80
17	1+1	36,60	na dobu neurčitou	64 430,00	2 358 138,00
19	2+1	61,09	na dobu neurčitou	55 620,00	3 397 825,80
20	1+1	35,70	do 31.12.2025	71 410,00	2 549 337,00
Bytový dům Brněnská č.o. 40, č.p. 480 celkem					33 433 334,20

Adresa bytového domu - Brněnská č.o. 42, č.p. 481 na pozemku parc.č. St. 1363

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	2+1	58,74	na dobu neurčitou	55 620,00	3 267 118,80
2	1+1	36,56	na dobu neurčitou	64 430,00	2 355 560,80
3	3+1	74,43	na dobu neurčitou	48 790,00	3 631 439,70
5	1+1	35,84	na dobu neurčitou	64 430,00	2 309 171,20
7	2+1	61,61	na dobu neurčitou	55 620,00	3 426 748,20
8	1+1	35,84	na dobu neurčitou	64 430,00	2 309 171,20
10	2+1	61,61	na dobu neurčitou	55 620,00	3 426 748,20
13	2+1	61,85	na dobu neurčitou	55 620,00	3 440 097,00
14	1+1	35,84	do 30.6.2025	71 410,00	2 559 334,40
16	2+1	61,61	do 28.2.2025	62 180,00	3 830 909,80
17	1+1	35,84	do 30.6.2025	71 410,00	2 559 334,40
20	1+1	35,84	do 31.3.2026	71 410,00	2 559 334,40
23	1+1	35,84	na dobu neurčitou	64 430,00	2 309 171,20
Bytový dům Brněnská č.o. 42, č.p. 481 celkem					37 984 139,30

Adresa bytového domu - Lazecká č.o. 24, č.p. 458 na pozemku parc.č. St. 564

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
2	3+1	73,80	na dobu neurčitou	49 520,00	3 654 576,00
3	3+1	73,80	do 31.8.2025	55 500,00	4 095 900,00
4	2+1	47,32	na dobu neurčitou	55 060,00	2 605 439,20
5	3+1	73,80	na dobu neurčitou	49 520,00	3 654 576,00
6	3+1	72,48	na dobu neurčitou	49 520,00	3 589 209,60
10	2+1	47,08	do 31.1.2026	61 100,00	2 876 588,00
12	3+1	72,30	na dobu neurčitou	49 520,00	3 580 296,00
13	2+1	48,10	do 31.12.2025	61 100,00	2 938 910,00
16	2+1	47,78	na dobu neurčitou	55 060,00	2 630 766,80
19	2+1	46,94	do 30.9.2025	61 100,00	2 868 034,00

21	3+1	74,68	na dobu neurčitou	49 520,00	3 698 153,60
22	2+1	48,09	do 30.11.2025	61 100,00	2 938 299,00
Bytový dům Lazecká č.o. 24 č.p. 458 celkem					39 130 748,20

Adresa bytového domu - Lazecká č.o. 26, č.p. 459 na pozemku parc.č. St. 565

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	4+1	89,26	do 31.10.2025	50 740,00	4 529 052,40
2	3+1	66,91	na dobu neurčitou	49 520,00	3 313 383,20
7	1+1	33,09	na dobu neurčitou	62 280,00	2 060 845,20
8	3+1	70,32	na dobu neurčitou	49 520,00	3 482 246,40
9	4+1	89,78	do 30.6.2025	50 740,00	4 555 437,20
10	1+1	33,09	do 31.5.2025	69 350,00	2 294 791,50
11	3+1	67,51	na dobu neurčitou	49 520,00	3 343 095,20
13	1+1	33,09	do 31.12.2025	69 350,00	2 294 791,50
15	4+1	92,34	na dobu neurčitou	46 510,00	4 294 733,40
16	1+1	33,52	na dobu neurčitou	62 280,00	2 087 625,60
17	3+1	67,98	na dobu neurčitou	49 520,00	3 366 369,60
22	1+1	33,12	na dobu neurčitou	62 280,00	2 062 713,60
Bytový dům Lazecká č.o. 26 č.p. 459 celkem					37 685 084,80

Adresa bytového domu - Lazecká č.o. 28, č.p. 460 na pozemku parc.č. St. 566

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	4+1	90,00	do 31.3.2025	50 740,00	4 566 600,00
3	4+1	89,11	do 31.12.2025	50 740,00	4 521 441,40
8	3+1	67,12	na dobu neurčitou	49 520,00	3 323 782,40
11	3+1	67,67	do 31.10.2025	55 500,00	3 755 685,00
14	3+1	67,51	na dobu neurčitou	49 520,00	3 343 095,20
18	4+1	90,25	do 31.1.2026	50 740,00	4 579 285,00
19	1+1	33,14	do 30.11.2026	69 350,00	2 298 259,00
21	4+1	90,42	na dobu neurčitou	46 510,00	4 205 434,20
22	1+1	33,03	na dobu neurčitou	62 280,00	2 057 108,40
Bytový dům Lazecká č.o. 28 č.p. 460 celkem					32 650 690,60

Adresa bytového domu - Nešporova č.o. 4, č.p. 376 na pozemku parc.č. St. 572

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
28	3+1	74,05	na dobu neurčitou	49 150,00	3 639 557,50
29	2+1	48,85	na dobu neurčitou	56 960,00	2 782 496,00
30	3+1	65,45	na dobu neurčitou	49 150,00	3 216 867,50
31	3+1	74,05	na dobu neurčitou	49 150,00	3 639 557,50
35	2+1	48,85	do 31.7.2025	63 390,00	3 096 601,50
36	3+1	65,45	na dobu neurčitou	49 150,00	3 216 867,50
37	3+1	74,06	do 30.6.2025	54 640,00	4 046 638,40
38	2+1	48,85	do 28.2.2026	63 390,00	3 096 601,50
Bytový dům					26 735 187,40

Nešporova č.o. 4
č.p. 376 celkem

Adresa bytového domu - Nešporova č.o. 6, č.p. 377 na pozemku parc.č. St. 571

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
14	2+1	52,78	na dobu neurčitou	56 960,00	3 006 348,80
16	2+1	52,78	na dobu neurčitou	56 960,00	3 006 348,80
23	3+1	74,05	na dobu neurčitou	49 150,00	3 639 557,50
24	3+1	74,10	na dobu neurčitou	49 150,00	3 642 015,00
Bytový dům Nešporova č.o. 6 č.p. 377 celkem					13 294 270,10

Adresa bytového domu - Nešporova č.o. 8, č.p. 378 na pozemku parc.č. St. 570

Číslo b.j.	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Nájemní vztah	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnota bytové jednotky [Kč]
1	2+1	48,85	na dobu neurčitou	56 960,00	2 782 496,00
4	3+1	74,34	do 31.12.2025	54 640,00	4 061 937,60
5	3+1	69,60	na dobu neurčitou	49 150,00	3 420 840,00
6	2+1	48,85	na dobu neurčitou	56 960,00	2 782 496,00
7	3+1	74,34	na dobu neurčitou	49 150,00	3 653 811,00
8	3+1	69,60	do 30.9.2026	54 640,00	3 802 944,00
9	2+1	48,85	na dobu neurčitou	56 960,00	2 782 496,00
10	3+1	74,34	na dobu neurčitou	49 150,00	3 653 811,00
11	3+1	69,60	na dobu neurčitou	49 150,00	3 420 840,00
Bytový dům Nešporova č.o. 8 č.p. 378 celkem					30 361 671,60

Hodnota těchto nemovitých věcí byla stanovena výnosovou metodou. Uvedené reálné hodnoty vychází ze znaleckého posudku, který byl zpracován znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o. Bytové jednotky jsou pronajaty na dobu určitou nebo neurčitou.

9. Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 37 500 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy v hodnotě 37 369 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 131 tis. Kč.

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

14. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	37 500 000	37 500 000	37 500 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	15 000	15 000	15 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	2 500,000	2 500,000	2 500,000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	564 348 578	495 486 853	551 009 898
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	4 258	4 534	5 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	276	466	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	132 538,4165	109 282,4995	110 201,9797

15. Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období došlo ke dni 29. 5. 2024 ke změně statutu Fondu – pravidelná aktualizace.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

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

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

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

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

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Vladimír Dokonal** (od 19. 4. 2023)
narozen: 1. 8. 1958
pracovní adresa: Krapkova 452/38, Olomouc Nová Ulice, PSČ 779 00

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Ondřej Horák** (od 19. 4. 2023)
narozen: 1. 8. 1979
pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

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

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

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do 16. 1. 2023)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 1. 10 2022)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS.

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Pověřený zmocněnec: **Ing. Jana Přikrylová Lébrová** (od 1. 1. 2021)
narozena: 8. 7. 1987

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

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
Business ples Marketing & Management s.r.o. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Společník s vkladem	10.7.2018
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Správní rada	15.12.2015 1.1.2021
L&P PRO Invest s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen statutárního orgánu, jednatel	13.8.2015
L&P PRO Invest s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Společník s vkladem	13.8.2015
MARSEA MIA s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.12.2014
MARSEA MIA s.r.o. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Společník s vkladem	18.12.2020
Nová Myslivna, s.r.o. Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Společník s vkladem	4.10.2018 14.8.2020
Nová Myslivna, s.r.o. Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018 13.8.2020
První olomoucká investiční, a.s. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen představenstva, místopředseda	24.6.2016
Šinogl s.r.o. Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Společník s vkladem	24.8.2018 24.8.2020
Šinogl s.r.o. Jihlavská 656/2, Bohunice, 625 00 Brno	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018 5.8.2020
Valogante a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen dozorčí rady	20.12.2019

ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov	Člen dozorčí rady	23. 4. 2020 11.11.2022
Prima Vista a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen dozorčí rady	23. 4. 2020
Oživ centrum z.s. Hynaisova 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Člen statutárního orgánu, předseda	26.11.2022

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

Člen dozorčí rady **Mgr. Dita Zbožíková** (od 1. 1. 2021)
narozena: 4. 2. 1990
vzdělání: vysokoškolské

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

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Správní rada	15.12.2015 1.1.2021
COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Dozorčí rada	1.1.2021
NATE – investment a.s. Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	Člen dozorčí rady	28.3.2018 2.2.2022
ZIT Capital s.r.o. Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno	Společník s vkladem	18.6.2024

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

18. Významné smlouvy

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

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

19. Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 25. 1. 2016.

20. Rating

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

21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

22. Vymezení konsolidačního celku fondu

Údaje o majetkových účastech

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

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

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

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

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

Ke konci Účetního období Fond neměl zainvestováno v žádných majetkových účastech.

23. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku

24. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti.

25. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz o úplném výsledku, výkaz změn vlastního kapitálu, přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Příložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Zpráva o vztazích

Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc – Nová Ulice, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že vzhledem k tomu, že zakladatelští akcionáři vlastní po 50 % zakladatelských akcií a nejednají ve shodě, nemá Fond ve smyslu ust. § 75 ZOK povinnost vytvářet zprávu o vztazích.

V Olomouci dne 30. 4. 2024



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



COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Ondřej Horák,
pověřený zmocněnec typu A

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024

Individuální účetní závěrka k
31. 12. 2024

Účetní jednotka:

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

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

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 30.4.2025

Výkaz o finanční pozici k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		688 462	614 897
Investiční majetek	A1	688 462	614 897
Krátkodobá aktiva		31 283	32 926
Krátkodobé poskytnuté půjčky	A2	31 283	32 926
Ostatní aktiva		25 851	43 515
Daňové pohledávky	A3	552	1 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	A4	10 881	12 902
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	A5	14 418	29 421
Aktiva celkem		745 596	691 338

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	L1	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období			-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období			-
Vlastní kapitál celkem		37 500	37 500
Dlouhodobé půjčky a úvěry	L2	103 300	117 451
Odložený daňový závazek	L3	24 604	21 011
Dlouhodobé závazky		127 904	138 462
Dlouhodobé půjčky a úvěry splatné do 1 roku	L2	13 200	15 700
Daňové závazky	L3	108	86
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	L4	2 535	3 091
Časové rozlišení pasiv	L5		1 012
Krátkodobé závazky		15 843	19 889
Čistá aktiva připadající k investičním akciím (v Kč)		564 348 578	495 486 853
Vlastní kapitál a závazky celkem		745 596	691 338
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		124 470,3523	109 282,4995

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Za rok od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Výnosy z investičního majetku	P1	124 810	30 548
Správní náklady	P2	-18 910	-23 303
Čistý provozní výsledek hospodaření		105 900	7 245
Ostatní provozní výnosy	P3		29
Ostatní provozní náklady	P4	-1 614	-2 248
Provozní výsledek hospodaření		104 286	5 026
Finanční výnosy	P5	10 773	9 607
Finanční náklady	P6	-11 267	-17 994
Finanční výsledek hospodaření		-494	-8 387
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		103 792	-3 361
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	P7	-1337	-365
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	P7	-3593	528
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		98 862	-3 198
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		98 862	-3 198
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění			-
Zisk/ ztráta z ukončeného provozu		-	-

Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	98 862	-3 198
Zisk na jednu investiční akcii (v Kč)	-	-
Zisk na jednu zakladatelskou akcii (v Kč)	-	-

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	37 500	-	-	37 500
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2022	37 500	-	-	37 500

Přehled o změnách vlastního kapitál za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	37 500	-	-	37 500
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	37 500	-	-	37 500

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	495 487
Zisk/ztráta za období	98 862
Odkup akcií	-30 000
Zůstatek k 31. 12. 2024	564 349

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	551 009
Zisk/ztráta za období	-3 198
Odkup akcií	-52 324
Zůstatek k 31. 12. 2023	495 487

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	2024	2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		103 792	-3 361
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty	A1	-74 516	26 809
Tvorba/rozpuštění znehodnocení	A6	2561	-129
Ztráta z prodeje cenných papírů		-	-
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku		-	-
Změna stavu majetkových účastí	A2	-	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	A3	1 643	-26 747
Změna stavu ostatních aktiv	A5-A8	-1 325	20 920
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	L2		
Změna stavu ostatních závazků		-762	294
Zaplacená daň z příjmů		-696	-1 365
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		30 697	16 421
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	L2	-15 700	-9 513
Výplata akcionářům		-30 000	-11 985
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-45 700	-21 498
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-15 003	-5 077
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		29 421	34 498
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		14 418	29 421

Příloha účetní závěrky k 31.12.2024

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a , Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 291 19 138, se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc – Nová Ulice, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10188
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. ledna 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 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.

Předmět podnikání investičního 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.

Obchodní firma a sídlo

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

Krapkova 452/38

779 00 Olomouc, Nová Ulice

Česká republika

Identifikační číslo

291 19 138

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 37 500 000 Kč je tvořen 15 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 31. 12. 2022 splacen v plné výši.

Dne 7. 1. 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.

Statutární orgán k 31. 12. 2024

Představenstvo Fondu jako mateřské společnosti k rozhodného datu účetní závěrky

Představenstvo		
Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 1. 1. 2021)
IČO	274 37 558	
se sídlem	Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	

Zastoupení právnické osoby	Ing. Vladimír Dokonal. CSc., pověřený zmocněnec	(od 1. 1. 2021)
----------------------------	---	-----------------

Představenstvo Fondu jako mateřské společnosti k datu sestavení účetní závěrky

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 1. 1. 2021)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8	

Zastoupení právnické osoby	Ing. Vladimír Dokonal, CSc., pověřený zmocněnec typu B	(od 1. 1. 2021)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec typu A	(od 1. 1. 2021)

Způsob jednání Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, přičemž pověřeným zmocněncem může být člen statutárního orgánu právnické osoby, která je členem představenstva Společnosti (Pověřený zmocněnec typu A), její zaměstnanec nebo jiná vhodná osoba (Pověřený zmocněnec typu B). Pověřených zmocněnců obou typů může být více, připouští-li to právní předpisy. Pokud jsou pověřenými zmocněnci jen Pověření zmocněnci typu A, může každý jednat samostatně. Pokud jsou pověřenými zmocněnci Pověření zmocněnci typu A a Pověření zmocněnci typu B, musí Pověřený zmocněnec typu A jednat vždy společně s Pověřeným zmocněncem typu B, a naopak.

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Dozorčí rada fondu jako mateřské společnosti

Člen dozorčí rady: **Ing. Jana Přikrylová Lébrová** (od 1. 1. 2021)
narozena: 8. 7. 1987
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Mgr. Dita Zbožínková** (od 1. 1. 2021)
narozena: 4. 2. 1990
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

Dozorčí 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 dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí 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 dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

2. Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

Obhospodařovatel

Společnost: **AMISTA investiční společnost, a. s.**
IČO: 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, 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

Portfolio manažer

Radim Vitner

Narozen: 1976

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer:

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer, kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer:

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

Depozitář

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

3. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2021 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní období Fondu je od 1. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2021 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Fond k datu účetní závěrky nemá žádné majetkové účasti v jiných entitách.

K 1. lednu 2022 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2022.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

C. 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 i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

D. Funkční měna

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

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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“.

I. Určení reálné hodnoty

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

J. 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.

K. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se záúčtuje, 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.

L. 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 při 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.

3.1 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.

3.2 Investice do majetkových účastí

Fond v současnosti nemá žádné majetkové účasti. V případě nabývání těchto majetkových účastí jsou tyto 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 zjištělná. 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.

3.3 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.

4. 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.

5. Úročené závazky

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

6. 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.

7. 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.

8. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky 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.

A. Finanční deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- a) jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- b) ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- c) bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd.

B. 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.

C. Daň z příjmu

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

D. Daň z přidané hodnoty

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

E. 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.

F. 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.

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabýly účinnosti v účetním období

V běžném období Fond poprvé aplikoval několik úprav stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později. Zahájení dodržování těchto úprav nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

Standard	Název
Úpravy IFRS 16	Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu
Úpravy IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti
Úpravy IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty
Úpravy IAS 7 a IFRS 7	Ujednání o financování dodavatelů

9. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Fond neaplikoval následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IAS 21	Nedostatečná směnitelnost	1. ledna 2025

Fond neočekává, že přijetí úprav IAS 21 bude mít významný dopad na jeho účetní závěrku v budoucích obdobích.

10. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující nové standardy a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k použití v EU:

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027) Dobrovolné použití pro způsobilé dceřiné podniky	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl) (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2026)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2026)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2026)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo	Schvalování pro použití v EU

společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito, ale je možné dřívější přijetí)	bylo odloženo do doby, až bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu
---	--

Fond neočekává, že přijetí nových standardů a úprav stávajících standardů bude mít významný dopad na jeho účetní závěrku v budoucích obdobích.

11. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady, exit strategie

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

iii. 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:

- d) 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 účasti 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
- e) Fond má více než jednoho investora.
- f) Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.
- g) Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny i investory, kteří nejsou spřízněnými stranami.
- h) Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií.
 - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 5 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu.

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

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

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

EXIT STRATEGIE

Obchodní podíly na společnostech byly nabývány za účelem dlouhodobé držby. Společnosti NATE - investment a.s. byla v souladu se strategií a vzhledem k nepravděpodobnosti naplnění předpokladu dividendového výnosu v průběhu účetního období prodána.

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

12. Změna účetních standardů

K datu 1. 1. 2024 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2024, které jsou pro výkaznictví fondu relevantní.

13. Poznámka k finančním výkazům

P1 Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	2024	2023
Nájemné a služby související s nájemným	51 245	45 521
Přecenění investičního majetku	73 565	-15 973
Celkem	124 810	30 548

P2 Náklady na služby

Správní náklady

Tis. Kč	2024	2023
Náklady na depozitáře	574	574
Náklady na obhospodařování	50	50
Náklady na administraci	1 735	2 003
Poradenské služby	542	1 573
Opravy a údržba	6 506	13 468
Ostatní správní náklady (správa nemovitostí)	1 457	5 129
Celkem	18 466	22 797

Náklady na audit a poradenské služby

Tis. Kč	2024	2023
Audit	300	362
Právní a notářské služby	144	144
Celkem	444	506

P3 Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	2024	2023
Ostatní provozní výnosy	-	29
Celkem	-	29

P4 Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	2024	2023
Daně a poplatky	1 958	1 668
Nájem	-	-
Tvorba a rozpuštění opravných položek	-344	-129
Odpis pohledávek	-	-
Ostatní provozní náklady	-	709
Celkem	1 614	2 248

Ostatní provozní náklady představují zejména daň z nemovitostí 1 704 tis. Kč (948 tis. Kč v roce 2023) a krácení DPH z důvodů osvobozených plnění ve výši 254 tis. Kč (720 tis. Kč v roce 2023).

P5 Finanční výnosy

Tis. Kč	2024	2023
Jiné finanční výnosy	2 790	1
Výnosové úroky	5 415	3 938
Výnosy z derivátových operací*)	2 567	5 667
Celkem	10 733	9 607

P6 Finanční náklady

Tis. Kč	2024	2023
Nákladové úroky	8 323	15 096
Náklady z derivátových operací*)	2 905	2 870
Ostatní finanční náklady	39	28
Celkem	11 267	17 994

*) více informací vz. Body 21

P7 Daň z příjmu

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

Tis. Kč	2024	2023
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná (P11)	1 337	365
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená (P10)	3 593	-528
Celkem	4 930	-163

P8 Výpočet efektivní daně z příjmu

Tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním dle IFRS	103 792	10 787
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-74 516	-15 973
Zisk před zdaněním dle CAS	29 276	12 612
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	2 873	27
Položky snižující základ daně	-	-
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-5 400	-5 400
Daňový základ	-	-
Daň vypočtena při použití platné sazby	-1 377	-365
Zúčtování dohady DP minulých období	0	0
Daň z příjmů	1 337	-365
Odložená daň	-3 593	528
Efektivní sazba daně	-4,75 %	-4,85 %

P9 Výpočet odložené daně

Tis. Kč	2024	2023
Dlouhodobá aktiva	71 860	10 560
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		
Přecenění poskytnutých zápůjček, přijatých úvěrů a fin. Derivátů	-	-
Rozdíl ke zdanění	71 860	10 560
daň z příjmů v sazbě roku 2024 (5%)	3 593	528
Daňový závazek	24 604	21 011
k doúčtování/ rozpuštění	3 593	528

A1 Investiční majetek

Tis. Kč	2024	2023
Stav k 1. 1.	614 896	460 167
Přírůstky	0	0
Úbytky	-	0
Dopad změn reálné hodnoty	73 566	-14 040
Stav k 31. 12.	688 462	634 331

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Hodolany, Nová Ulice, Lazce a Povel. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou v majetku fondu je k rozhodnému dni ve výši 614 896 tis. Kč. Z toho nemovitě věci v kú Nová Ulice 233 847,00 tis. Kč, v kú Hodolany 229 200 tis. Kč, v kú Lazce 93 941 tis. Kč a v kú Povel v hodnotě 57 909 tis. Kč

A2 Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře. Veškeré poskytnuté půjčky byly poskytnuty jako nezajištěné.

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	31 283	32 926
Krátkodobé	31 283	32 926
Celkem	31 283	32 926

K 31. 12. 2024 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 4	27 701	27 701		2025	15 %
Půjčka spřízněné straně 3	3 582	3 582		2025	12 %

K 31. 12. 2023 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 4	30 549	30 549		2024	15 %
Půjčka spřízněné straně 3	2 376	2 376		2026	12 %

A3 Daňové pohledávky

Daňové pohledávky k 31. 12. 2024 zahrnují pohledávky z titulu daní z příjmů (409 tis. Kč) a daně z nemovitostí (143 tis. Kč).

A4 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	5 092	3 412
Kladná reálná hodnota derivátů	2 384	5 289
Fond oprav	3 131	2 775
Správa nemovitostí	-	374
Jiné pohledávky	-	-
Dohadné účty aktivní	-	783
Zaplacené zálohy	274	269
Celkem	10 881	12 902
Krátkodobé	10 881	12 902
Dlouhodobé	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 881	12 902

A5 Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	14 368	28 365
Pokladní hotovost	50	56
Termínované vklady	-	-
Celkem	14 418	29 421

L1 Základní kapitál

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál	601 849 578	532 986 853
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	15 000	15 000
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	37 500 000	37 500 000
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	2 500,0000	2 500,0000
Počet vydaných investičních akcií (ks)	4 258	4 534
Z toho: Počet investičních akcií držných spřízněnými stranami	4 258	4 459
Fondový kapitál investiční části (Kč)	564 348 578	495 486 853

Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):

132 538,4165

109 282,4995

L2 Půjčky a úvěry

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěry	116 500	133 151
Půjčky od nebankovních subjektů	-	-
Celkem	116 500	133 151
Dlouhodobé	103 300	117 451
Krátkodobé (dlouhodobé, splátky do 1 roku)	13 200	15 700
Celkem	116 500	133 151

K 31. 12. 2024 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	62 782	2032	1M PRIBOR +1,29 %
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	10 718	2032	1M PRIBOR +1,29 %

K 31. 12. 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	46 131	2032	1M PRIBOR +1,29 %
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	10 718	2032	1M PRIBOR +1,29 %

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 13.

Pohyblivá úroková míra je k 31. 12. 2024 zajištěna úrokovými swapy uzavřenými s Českou spořitelnou s nominální částkou měnící se kvartálně, měsíční frekvencí výplaty úroků a s následujícími parametry:

Swap	Nominální částka	Splatnost	Pevná sazba	Pohyblivá sazba
Úrokový swap 1	23 885	31.12.2026	1,05 %	1M PRIBOR
Úrokový swap 2	43 460	31.12.2026	1,33 %	1M PRIBOR

L3 Daňové závazky a odložený daňový závazek (výpočet viz. P11)

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DPH	108	85
Splatná daň	-	-
Odložený daňový závazek	24 604	21 011
Celkem	24 715	1 096

L4 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů	1 425	2 063
Záporná reálná hodnota derivátů	-	-
Ostatní závazky	-	-
Přijaté zálohy	630	633
Dohadné účty pasivní	480	395
Celkem	2 535	3 091
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	2 535	3 091
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2 535	3 091

L5 Časové rozlišení pasiv

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výdaje příštích období	-	1 012
Celkem	-	1 012

14. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	31. 12. 2024		31. 12. 2024	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	-	363	-	3 930
1.MAS, a.s.	-	-	-	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-

SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Ravantino spol. s r.o.	27 701	-	-	-
Zbirovia a.s.	3 582	-	-	-
Celkem	31 283	363	-	3 930

Tís. Kč	31. 12. 2023		31. 12. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	-	363	-	3 930
1.MAS, a.s.	-	-	-	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Ravantino spol. s r.o.	30 549	-	-	-
Zbirovia a.s.	2 376	-	-	-
Celkem	31 283	363	-	3 930

klíč:

- Ing. Lébr a Ing. Dokonal jsou ovládající osoby Fondu,
- 1. Městská akciová společnost, a.s., SNYZE spol. s r.o. a Ravantino spol. s r.o. jsou společností ovládané Ing. Lébrem,
- Comes Lipenská, s.r.o. a Zbirovia a.s. jsou společností ovládané Ing. Dokonalem a Ing. Lébrem,
- veškeré pohledávky jsou uvedeny v brutto hodnotě,
- spřízněné osoby vlastní celkem 4 258 kusů investičních akcií.

15. 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.

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. 2024	31. 12. 2023
Investiční majetek	92,34 %	88,94 %
Podíly v ovládaných osobách	0 %	0 %
Poskytnuté půjčky	4,20 %	4,76 %
Celkem	96,54 %	93,71 %

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

Úrokové riziko

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. 12. 2024					
Poskytnuté půjčky	-	31 283	-	-	31 283
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 418	-	-	-	14 418
Celkem	14 418	31 283	-	-	45 701
Přijaté úvěry a půjčky	3 300	9 900	51 900	51 400	116 500
Celkem	3 300	9 900	51 900	51 400	116 500
Gap	11 118	21 383	-51 900	-51 400	-70 799

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. 12. 2023					
Poskytnuté půjčky	-	32 926	-	-	32 926
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	29 421	-	-	-	29 421
Celkem	29 421	32 926	-	-	62 347
Přijaté úvěry a půjčky	5 800	9 900	51 900	65 551	133 151
Celkem	5 800	9 900	51 900	65 551	133 151
Gap	23 621	23 026	-51 900	-65 551	-70 804

Úroková sazba z Přijatých úvěrů a půjček je zajištěna úrokovým swapem. Společnost považuje swap za vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Proto jsou Přijaté úvěry a půjčky úrokové citlivé až v době splatnosti úrokového swapu.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Vzhledem k tomu, že fond je svým současným investičním zaměřením zaměřen na Českou republiku a prostředí CZK, fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 Fond vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč, avšak v jiných měnách měl zcela mizivé procento aktiv a závazků.

Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2024	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	688 462	688 462
Podíly v ovládaných osobách		
Poskytnuté půjčky	31 283	31 283

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 881	10 881
Peníze a peněžní ekvivalenty	14 418	14 418
Celkem	745 044	745 044

Rating k 31. 12. 2023	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	614 897	614 897
Podíly v ovládaných osobách	-	-
Poskytnuté půjčky	32 926	32 926
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 902	12 902
Peníze a peněžní ekvivalenty	29 421	29 421
Celkem	690 146	690 146

Tis. Kč	31.12.2024	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	688 462	92 %
Celkem	688 462	92 %

Riziko likvidity

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

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. 12. 2024						
Investiční majetek	-	-	-	-	688 462	688 462
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zápůjčky	-	31 283	-	-	-	31 283
Daňové pohledávky	552	-	-	-	-	552
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 881	-	-	-	-	10 881
Časové rozlišení aktiv	-	-	-	-	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	14 418	-	-	-	-	14 418
Celkem	25 851	31 283	-	-	688 462	745 596
Úvěry a půjčky	3 300	9 900	51 900	51 400	-	116 500
Obchodní a ostatní závazky	2 535	-	-	-	-	2 535
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	24 604	24 604
Daňový závazek	108	-	-	-	-	108

Časové rozlišení pasiv	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	601 850	601 850
Celkem	5 943	9 900	51 900	51 400	626 453	745 596
Gap	19 908	21 383	-51 900	-51 400	62 009	0
Kumulativní gap	19 908	41 291	-10 609	-62 009	0	0

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. 12. 2023						
Investiční majetek	-	-	-	-	614 897	614 897
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zápůjčky	-	32 926	-	-	-	32 926
Daňové pohledávky	1 192	-	-	-	-	1 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 902	-	-	-	-	12 902
Časové rozlišení aktiv	-	-	-	-	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	29 421	-	-	-	-	29 421
Celkem	43 515	32 926	-	-	614 897	691 338
Úvěry a půjčky	5 800	9 900	51 900	65 551	-	133 151
Obchodní a ostatní závazky	3 091	-	-	-	-	3 091
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	21 011	21 011
Daňový závazek	86	-	-	-	-	86
Časové rozlišení pasiv	1 012	-	-	-	-	1 012
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	532 987	532 987
Celkem	9 989	9 900	51 900	65 551	553 998	691 338
Gap	33 526	23 026	-51 900	-65 551	60 899	0
Kumulativní gap	33 526	56 552	4 652	-60 899	0	0

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

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

16. Klasifikace finančních nástrojů

Od 1. 1. 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 reálného hodnoty, nedošlo při 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.

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

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

17. Reálná hodnota aktiv a závazků

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- výnosovou metodu ocenění nemovitostí na základě stanoveného tržního nájemného
- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m² nemovitostí
- tržní nájemné
- kapitalizační míry
- počet let vyplácení renty z nemovitostí
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot aktiv a závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

tis. Kč	31.12.2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Investiční majetek	-	-	688 462
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	31 283
Daňové pohledávky	-	552	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	10 881	-
Pohledávky za akcionáři z titulu odkupu vlastních akcií	-	-	-

tis. Kč	31.12.2024		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	14 418	-
Časové rozlišení aktiv	-	-	-
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé půjčky a úvěry (včetně splatných do 1 roku)	-	-	116 500
Daňové závazky	-	108	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	2 535	-

tis. Kč	31.12.2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
AKTIVA			
Investiční majetek	-	-	614 897
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	32 926
Daňové pohledávky	-	1 192	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	12 902	-
Pohledávky za akcionáře z titulu odkupu vlastních akcií	-	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	29 421	-
Časové rozlišení aktiv	-	-	-
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé půjčky a úvěry (včetně splatných do 1 roku)	-	-	133 151
Daňové závazky	-	86	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	3 091	-

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Investiční majetek

Reálné hodnoty investičního majetku představovaného nemovitostmi byly určeny na základě odhadnuté jednotkové ceny za m² vycházející z tržních cen obdobných nemovitostí, zjištěných z realitních serverů. Pro část nemovitostí byla použita výnosová metoda ocenění nemovitostí zohledňující dosažitelné nájemné, nutné náklady a odpovídající kapitalizační míru.

Tato aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Krátkodobé poskytnuté půjčky

Reálná hodnota krátkodobých poskytnutých půjček je určena aplikací techniky diskontování předpokládaných budoucích peněžních toků. Předpokládané peněžní toky jsou odvozeny z uzavřených úvěrových smluv či smluv o zápůjčce. Diskontování odvozených peněžních toků na současnou hodnotu je realizováno s využitím diskontní sazby pro úvěry s obdobným rizikem a splatností.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Daňové pohledávky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Účetní hodnota těchto položek se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Součástí této položky jsou rovněž uzavřené úrokové swapy, které byly oceněny na základě aktuálních tržních swapových sazeb a sazeb PRIBOR (tj. pozorovaných tržních údajů).

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Pohledávky za akcionáři z titulu odkupu vlastních akcií

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Časové rozlišení aktiv

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Dlouhodobé půjčky a úvěry (včetně splatných do 1 roku)

Reálná hodnota půjček a úvěrů je určena aplikací techniky diskontování předpokládaných budoucích peněžních toků. Předpokládané peněžní toky jsou odvozeny z uzavřených úvěrových smluv či smluv o zápůjčce. Diskontování odvozených peněžních toků na současnou hodnotu je realizováno s využitím diskontní sazby pro úvěry s obdobným rizikem a splatností.

Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

Daňové závazky, závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

Časové rozlišení pasiv

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah (vážený průměr) nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Bytové jednotky situované v k.ú. Nová Ulice	2024: 270 604 tis. Kč 2023: 233 486 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 48 790 – 71 410 Kč/m ² (57 607 Kč/m ²) 2023: 40 280 – 66 270 Kč/m ² (50 464 Kč/m ²)	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Bytové jednotky situované v k.ú. Povel	2024: 70 391 tis. Kč 2023: 57 909 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 49 150 – 63 390 Kč/m ² (53 234 Kč/m ²) 2023: 40 380 – 53 820 Kč/m ² (43 948 Kč/m ²)	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Bytové jednotky situované v k.ú. Lazce	2024: 109 467 tis. Kč 2023: 93 941 tis. Kč	Porovnávací přístup	Jednotková cena Kč/m ²	2024: 46 510 – 69 350 Kč/m ² (53 675 Kč/m ²) 2023: 37 250 – 64 000 Kč/m ² (46 403 Kč/m ²)	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Výrobně skladovací areál situovaný v k. ú. Hodolany	2024: 238 000 tis. Kč 2023: 229 200 tis. Kč	Výnosový přístup	Dosažitelné čisté roční nájemné Kapitalizační míra Počet let vyplácení renty	2024: 23 332 tis. Kč 2023: 22 097 tis. Kč 2024: 8,0 % 2023: 8,0 % 2024: 22 let 2023: 23 let	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: Dosažitelné čisté roční nájemné zvýšilo Kapitalizační míra snížila Počet let vyplácení renty zvýšil

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.

Pro ocenění v úrovni 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů k 31. 12. 2024:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Bytové jednotky situované v k.ú. Nová Ulice	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty 10 %, tj. o 27 060 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke snížení reálné hodnoty 10 %, tj. o 27 060 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií
Bytové jednotky situované v k.ú. Povel	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty 10 %, tj. o 7 039 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke snížení reálné hodnoty 10 %, tj. o 7 039 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií

Bytové jednotky situované v k.ú. Lazce	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty 10 %, tj. o 10 947 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Snížení jednotkové ceny Kč/m ² o 10 % by vedlo ke snížení reálné hodnoty 10 %, tj. o 10 947 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií
Výrobně skladovací areál situovaný v k. ú. Hodolany	Zvýšení dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 6,1 %, tj. o 14 500 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Snížení kapitalizační míry 0,25 procentního bodu by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 2,0 %, tj. o 4 780 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Snížení dosažitelného čistého ročního nájemného o 5 % by vedlo ke snížení reálné hodnoty o 6,1 %, tj. o 14 550 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Zvýšení kapitalizační míry 0,25 procentního bodu by vedlo ke snížení reálné hodnoty o 1,9 %, tj. o 4 630 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií

18. Následné události

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Olomouci dne 30. 4. 2025

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
 člen představenstva
Ing. Vladimír Dokonal, CSc.
 pověřený zmocněnec typu B

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.
 člen představenstva
Ing. Ondřej Horák.
 pověřený zmocněnec typu A

Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva	37 369	37 084
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	37 369	37 084
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	131	416
Aktiva celkem	37 500	37 500

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál	37 500	37 500
Základní kapitál	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	37 500	37 500

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2024	Od 1. 1. do 31. 12. 2023
Správní náklady	-	-
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Ostatní provozní výnosy	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 37 369 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 37 084 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční částí 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 a nemá vliv na celkovou finanční situaci fondu.

2. Finanční výkazy investiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva	688 462	614 897
Investiční majetek	688 462	614 897
Krátkodobá aktiva	57 002	76 025
Poskytnuté půjčky	31 283	32 926
Daňové pohledávky	552	1 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 881	12 902
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 286	29 005
Časové rozlišení aktiv		
Aktiva celkem	745 464	690 922

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál celkem		-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	103 300	117 451
Ostatní dlouhodobé závazky	37 369	37 084
Odložený daňový závazek	24 604	21 011
Dlouhodobé závazky	165 273	175 546
Dlouhodobé půjčky a úvěry splatné do 1 roku	13 200	15 700
Daňové závazky	108	86
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 534	3 091
Časové rozlišení pasiv	-	1 012
Krátkodobé závazky	15 843	19 889
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	564 349	495 487
Vlastní kapitál a závazky celkem	745 464	690 922

Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok 2024

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 31. 12. 2024	Od 1. 1. do 31. 12. 2023
Výnosy z investičního majetku		124 810	30 548
Výnosy z podílů			
Správní náklady		-18 910	-23 303
Čistý provozní výsledek hospodaření		105 900	7 245
Ostatní provozní výnosy			29

Ostatní provozní náklady	-1 614	-2 248
Provozní výsledek hospodaření	104 286	5 026
Finanční výnosy	10 773	9 607
Finanční náklady	-11 267	-17 994
Finanční výsledek hospodaření	-494	-8 387
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	103 792	-3 361
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-1337	-365
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-3593	528
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	98 862	-3 198
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
Celkový úplný výsledek hospodaření	98 862	-3 198

Zpráva auditora



Grant Thornton

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

ZPRÁVA

**O AUDITU
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. PROSINCI 2024**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro akcionáře

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

Sídlo společnosti: Olomouc – Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 77900

IČ: 291 19 138

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií s bilanční sumou 745.596 tis. Kč a celkovým úplným výsledkem hospodaření ve výši 98.862 tis. Kč. Tato účetní závěrka se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Oceňovací riziko u Dlouhodobých aktiv

Společnost ve výkazu o finanční pozici k 31.12.2024 vykazovala Dlouhodobá aktiva oceněná reálnou hodnotou ve výši 688.462 tis. Kč. Více informací je uvedeno v příloze k účetní závěrce v bodě A1. Pro stanovení reálné hodnoty Společnost využila externí znalecké posudky.

Úsudky a odhady reálné hodnoty Dlouhodobých aktiv s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem.

Při ocenění Dlouhodobých aktiv u části týkající se bytových jednotek byl znalcem použit porovnávací přístup. U části týkající se výrobně skladovacího areálu vycházel znalec z úrovně výnosového přístupu.

Jak audit pracoval s hlavními záležitostmi auditu

K prověření stanovení reálné hodnoty Dlouhodobých aktiv jsme využili naše experty na oceňování. Naši experti vypracovali pro naše účely stanoviska obsahující posouzení vhodnosti zvolených metodik pro ocenění Dlouhodobých aktiv na reálnou hodnotu a vyhodnocení, zda znalcem stanovená reálná hodnota se nachází uvnitř jimi očekávaném intervalu.

Na základě stanovisek našich expertů byly pro ocenění na reálnou hodnotu použity běžně uznávané metody, které jsou také v souladu s příslušnými ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Reálné hodnoty stanovené externími znalci Společnosti pro Dlouhodobá aktiva se nacházely v očekávaných intervalech stanovených našimi experty.

Stanovení rozsahu auditu

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 představenstva (dále jen „statutární orgán Společnosti“) a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán 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 dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost.

Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich

základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 statutární orgán, dozorčí 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali Statutární orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 28.6.2024 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podání zpráv („nařízení o ESEF“), které se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavkem nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2025



Grant Thornton Audit s.r.o.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Evidenční číslo oprávnění 603



Mgr. Jitka Pešíčková

Auditor, evidenční číslo oprávnění 2106