



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015  
společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a statutárnímu řediteli o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015 společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Olomouci, Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 77900, IČ 29119138.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., sestavené na základě českých účetních předpisů ke dni 31. 12. 2015, za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy, která obsahuje popis použitych podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### **Odpovědnost auditora**

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikacemi doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnut vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitych účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, k 31. 12. 2015, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření za období od 1.4.2014 do 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

## OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené v přiložené výroční zprávě, nikoliv však účetní závěrka nebo naše zpráva auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

**V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.**

V Brně dne 29. 4. 2016

  
**Kreston A&CE Audit, s. r. o.**  
Ptačínského 4, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



  
Ing. Libor Cabicar  
auditor, oprávnění č. 1277

**Přílohy:** Výroční zpráva za rok 2015 [včetně účetní závěrky]



# Výroční zpráva za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015

COMES invest,  
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
(do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.)



## OBSAH

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	11
Profil Fondu.....	13
Účetní závěrka .....	18
Zpráva o vztazích.....	40



# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Emisor“ nebo „Fond“, za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emisora.

V Praze dne 29. dubna 2016

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

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



# Informace pro akcionáře

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

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVANÍ

### VALNÁ HROMADA

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

Se zakladatelskými akcemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akcemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcí společnosti spojeno hlasovací právo, naleží každé jedné akcie jeden hlas.

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

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 30 % (třiceti procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akcím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabýdou-li tyto dočasné hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

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

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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



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

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

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

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

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

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

rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

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

Ing. Ondřej Horák

(od 15. 12. 2015)

Narozen: 1979

vzdělání: vysokoškolské

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

Ing. Vladimír Dokonal

(od 15. 12. 2015)

Narozen: 1958

vzdělání: vysokoškolské

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

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

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

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

## SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Jana Přikrylová Lébrová

(od 15. prosince 2015)

narozena: 8. 7. 1987

vzdělání: vysokoškolské



**Člen správní rady:****Ladislav Lébr**

(od 15. prosince 2015)

narozen: 21. 3. 1992

vzdělání: středoškolské

**Člen správní rady:****Mgr. Dita Dokonalová**

(od 15. prosince 2015)

narozena: 4. 2. 1990

vzdělání: vysokoškolské

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

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

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

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

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi. V roce 2015 správní rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

**2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER****OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY**

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

**PORTFOLIO MANAŽER****Portfolio manažer****Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

**3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ**

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



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

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

#### **4. ÚDAJE O VŠECH PENĚZITÝCH I NEPENĚZITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**

##### **4.1. Statutární orgán**

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

##### **4.2. Dozorčí orgán**

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

##### **4.3. Ostatní osoby s řídící pravomocí**

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.

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

Ing. Vladimír Dokonal držel ve svém vlastnictví ke dni 31. 12. 2015 celkem 10 kusů kmenových zakladatelských akcií Fondu, ke dni se stavení Výroční zprávy pak 7 500 kusů zakladatelských akcií a 2 500 kusů investičních akcií Fondu.

Žádný jiný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastnili ke dni 31. 12. 2015 ani ke dni sestavení Výroční zprávy žádné cenné papíry Fondu.

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

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

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídícího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti plnlosti, průkažnosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).



## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIELMI FONDU

Zapisovaný základní kapitál Emitenta k 31. 12.2015 činil 50 000 000 Kč a byl rozdělen na 20 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč.

Práva spojená se zakladatelskými akciami

Se zakladatelskými akciami je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací a účasti na valné hromadě Emitenta. K převodu zakladatelských akcií je nezbytný předchozí souhlas společnosti, jejíž jménem jedná představenstvo. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta lze převádět odděleně.

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni 31. 12. 2015

Dne 15. 12. 2015 rozhodla valná hromada Emitenta o:

- změně stanov Emitenta;
- štěpení 20 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 2 500 000 vydaných ve formě cenného papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře, na 20 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 2 500 Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře;
- změně druhu akcií emitovaných Emitentem a to následovně:
  - a) 15 000 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a
  - b) 5 000 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty.

O výše uvedených skutečnostech byl sepsán notářský zápis NZ723/2015 panem Mgr. Petrem Elšíkem a změny byly propsány do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

Dne 7. 1. 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s výše uvedeným rozhodnutím valné hromady Emitenta.

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

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Emitenta činí 37 500 000 Kč a je rozdělen na 15 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciami

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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



## Práva spojená s investičními akcemi

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

## Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Emitenta k 31. 12. 2015:

Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kmenová akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: 2 500 000 Kč

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 20 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni 31. 12. 2015

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

Akcie Emitenta platné od 7. 1. 2016:

a) Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kusové akcie na jméno



Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Podíl na základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií: 15 000 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

- b) Druh: **Investiční akcie**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
ISIN: CZ0008041985  
Počet emitovaných akcií: 5 000 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 25. 1. 2016.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2015, byly cenné papíry Emitenta představující 20 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč převoditelné pouze s předchozím souhlasem společnosti, jejímž jménem jedná představenstva.

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni 31. 12. 2015

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

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2015 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické 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	50,0

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2015, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni 31. 12. 2015

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

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.



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

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

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

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

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplnování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## **17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

## **18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

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

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

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

## **20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

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

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

## ČINNOST FONDU V ROCE 2015

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, v roce 2015 prováděl činnosti v rámci pronájmu, částečně prodeje, bytových a nebytových prostor ve třech základních lokalitách - průmyslový areál Lipenská, dům Vídeňská 8 a soubor cca 150 bytových jednotek v Olomouci.

Dále byla zhotovena víceúčelová hala cca 800 metrů čtverečních na základě požadavku nájemce v lokalitě Lipenská.

Byla provedena částečná rekonstrukce haly 1800 metrů čtverečních podle požadavků nového nájemce - Exerion.

V průběhu roku 2015 proběhla příprava společnosti COMES Invest, uzavřený fond na fond s proměnným základním kapitálem a vstup fondu na burzu cenných papírů.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 (dále také „účetní období“) včetně Přílohy účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2015 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 20 385 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

## STAV MAJETKU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2015 aktiva v celkové výši 449 840 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 405 565 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 16 350 tis. Kč.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 449 840 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 199 127 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 50 000 tis. Kč), oceňovacími rozdíly ve výši 72 974 tis. Kč a dále přijatými úvěry ve výši 212 425 tis. Kč.



## VÝHLED PRO ROK 2016

Fond projednává prodej nevyužité výrobní haly (bývalý areál Strabac) sousedící s areálem Lipenská a jedná o rozšíření stávajícího areálu Lipenská. Pro nejbližší období fond ukončil prodeje bytových jednotek s cílem stabilizovat okruh nájemců. Mimo to probíhají jednání o koupi dalších nemovitostí s výhledem realizace v roce 2017.

V Praze dne 29. dubna 2016



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



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



# Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Sídlo:

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

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10188. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 30. 6. 2011, které nabyla právní moci téhož dne.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

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

### Identifikační údaje:

**IČO:** 29119138  
**DIČ:** CZ29119138

### Základní kapitál:

**Základní kapitál:** 50 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

**Akcie:** 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč

**Čistý obchodní majetek:** 199 127 tis. Kč



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

### Změna v předmětu podnikání:

Kolektivní investování (vymazáno 20. září 2014)  
Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona (zapsáno 20. září 2014)  
o investičních společnostech a investičních fondech

### Změna ve složení statutárního orgánu:

#### Představenstvo:

Předseda představenstva Ing. Josef Lébr (vymazáno 20. září 2014)  
Místopředseda představenstva: Vladimír Dokonal (vymazáno 20. září 2014)  
Člen představenstva Jana Lébrová (vymazáno 20. září 2014)

Člen představenstva AMISTA investiční společnost, a. s. (zapsáno 14. prosince 2015)  
IČO: 27437558  
Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600  
Při výkonu funkce zastupuje:  
Vladimír Dokonal (zapsáno 14. prosince 2015)  
Ondřej Horák (zapsáno 14. prosince 2015)

Člen představenstva AMISTA investiční společnost, a. s. (zapsáno 20. září 2014)  
IČO: 27437558 (vymazáno 14. prosince 2015)  
Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600  
Zastoupení právnické osoby:  
Ing. Ondřej Horák (zapsáno 20. září 2014)  
Vladimír Dokonal (vymazáno 14. prosince 2015)  
(zapsáno 2. prosince 2015)  
(vymazáno 14. prosince 2015)

#### Způsob jednání:

Jmérem společnosti jsou oprávněni jednat předseda a místopředseda představenstva, a to každý samostatně. (vymazáno 20. září 2014)

Za společnost jedná vždy jedený člen představenstva prostřednictvím svého zmocněnce. (zapsáno 20. září 2014)

#### Změna v počtu akcií:

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč (vymazáno 20. září 2014)  
Akcie jsou převoditelné jen se souhlasem představenstva společnosti.

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč (zapsáno 20. září 2014)  
Omezení převoditelnosti: převod je podmíněn předchozím souhlasem představenstva.  
Práva a povinnosti s akcemi spojená: ad především čl. 5, 11, 14, 31, 32, 33, 34 stanov společnosti.

#### Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. (zapsáno 20. září 2014)

Se společností byla sloučena společnost COMES GROUP, a. s., sídlem Olomouc - Nová Ulice (zapsáno 1. května 2015)



Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 25544268, která zanikla bez likvidace formou vnitrostátní fúze sloučením s nástupnickou společností COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s., sídlem Olomouc - Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 29119138.  
Na společnost přešlo veškeré jmění zanikající společnosti COMES GROUP, a. s., sídlem Olomouc - Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 25544268.  
Rozhodný den fúze 1. 4. 2014.

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.  
IČO 27437558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabyla 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 akciu vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

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

### **4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

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

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



## **5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

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

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

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

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

AMISTA investiční společnost, a. s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2015. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 405 565 tis. Kč (pořizovací cena: 251 342 tis. Kč), ostatními aktivy ve výši 27 919 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 16 350 tis. Kč.

## **10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝzkumu a VÝVOJE**

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

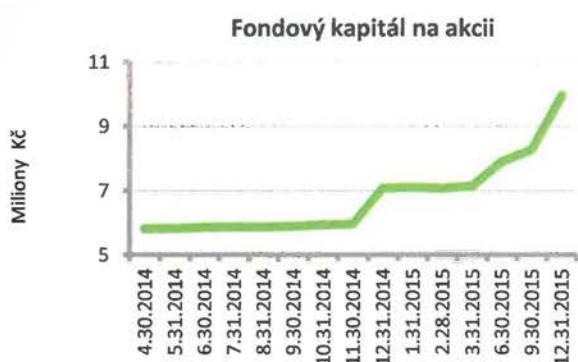
## **12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## **13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

K datu:	<b>31. 12. 2015</b>	<b>1. 4. 2014</b>	<b>31. 12. 2013</b>
Fondový kapitál (Kč):	199 127 107	119 994 000	114 082 009
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	20	20	20
Počet vydaných investičních akcií (ks):	0	0	0
Fondový kapitál na 1 akci (Kč):	9 956 355,3330	5 999 700,0000	5 704 100,4680





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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo k 7. 1. 2016 ke změně statutu Fondu zejména v souvislosti se změnou na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a zápisu těchto změn do obchodního rejstříku a v souvislosti s budoucím přijetím investičních akcií emitovaných Fondem k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s.

#### 16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

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

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2015, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Účetní závěrka

Účetní jednotka:  
 COMES invest, investiční fond s proměnným základním  
 kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc  
 IČO: 29119138  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. dubna 2016

**ROZVAHA**  
**za období 1. 4. 2014 - 31. 12. 2015**  
 (tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	31. 12. 2015	1. 4. 2014	31. 12. 2013
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	10	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0	0
2b	ostatní		0	0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11	16 350	11 868	7 024
3a	splatné na požádání		12 750	3 268	2 024
3b	ostatní pohledávky		3 600	8 600	5 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	0	736	746
4a	splatné na požádání		0	0	0
4b	ostatní pohledávky		0	736	746
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0	0
5b	ostatních subjektů		0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0	0
7a	v bankách		0	0	0
7b	v ostatních subjektech		0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	0	0	0
8a	v bankách		0	0	0
8b	v ostatních subjektech		0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0	0
9a	zřizovací výdaje		0	0	0
9b	goodwill		0	0	0
9c	ostatní		0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	405 565	345 305	150 897
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0	0
10b	Ostatní		405 565	345 305	150 897
11	Ostatní aktiva	19	27 919	21 791	17 606
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	6	695	63
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>449 840</b>	<b>380 395</b>	<b>176 336</b>



Označ.	PASIVA	Poznámka	31.12.2015	1.4.2014	31.12.2013
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	122 183	147 114	45 040
1a	splatné na požádání		0	147 114	0
1b	ostatní závazky		122 183	0	45 040
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	90 242	80 992	33
2a	splatné na požádání		0	0	0
	v tom: úsporné		0	0	0
2b	ostatní závazky		90 242	80 992	33
2ba	v tom: úsporné se splatností		0	0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0	0
2bc	termínové se splatností		0	0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0	0
4	Ostatní pasiva	24	16 758	13 869	17 181
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	21 530	17 747	0
6	Rezervy	26	0	679	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0	0
6b	na daně		0	125	0
6c	Ostatní		0	554	0
7	Podřízené závazky		0	0	0
8	Základní kapitál	28	50 000	50 000	50 000
8a	v tom: placený základní kapitál		50 000	50 000	50 000
9	Emisní ážio		740	740	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	187	187	20
10a	povinné rezervní fondy		0	0	0
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0	0
10c	ostatní rezervní fondy		187	187	20
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0	0
12	Kapitálové fondy	28	18 464	18 464	3 464
13	Oceňovací rozdíly	29	72 974	11 081	11 081
13a	z majetku a závazku		72 974	11 081	11 081
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0	0
13c	z přepočtu účastí		0	0	0
	Nerozdělený zisk nebo neuhraněná ztráta z předchozích období	28	39 522	39 522	40 961
14	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	17 240	0	8 556
15	Vlastní kapitál		199 127	119 994	114 082
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>449 840</b>	<b>380 395</b>	<b>176 336</b>

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Poznámka	31.12.2015	1.4.2014
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	0
2	Poskytnuté zástavy	31	403 636	345 305
3	Pohledávky ze spotových operací		0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací		0	0
5	Pohledávky z opcí		0	0
6	Odepsané pohledávky		0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	32	449 840	382 191
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
9	Přijaté přísliby a záruky		0	0
10	Přijaté zástavy a zajistění		0	0
11	Závazky ze spotových operací		0	0
12	Závazky z pevných termínových operací		0	0
13	Závazky z opcí		0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		0	0



Účetní jednotka:  
 COMES invest, investiční fond s proměnným základním  
 kapitálem, a. s.  
 Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc  
 IČO: 29119138  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. dubna 2016

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za období 1. 4. 2014 – 31. 12. 2015**  
 (tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	31.12.2015	1.4.2014	31.12.2013
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	267	0	175
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0	
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-13 237	0	-2 141
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0	0
3a	výnosy z účasti s podstatným vlivem		0	0	0
3b	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem		0	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-41	0	-9
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	1 347	0	2 846
7	Ostatní provozní výnosy	7	66 734	0	15 339
8	Ostatní provozní náklady	7	-5 680	0	-93
9	Správní náklady	8	-29 025	0	-6 541
9a	náklady na zaměstnance		0	0	0
9aa	mzdy a platy		0	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0	0
9b	ostatní správní náklady		-29 025	0	-6 541
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		125	0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		125	0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku		0	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		0	0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-95	0	-108
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek		-95	0	-108
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0	0
15	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	0	0	0



17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0	
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	20 395	0	9 468
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	0	0
23	Daň z příjmů	-3 155	0	-912
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	17 240	0	8 556
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>20 395</b>	<b>0</b>	<b>9 468</b>



Účetní jednotka:  
 COMES invest, investiční fond s proměnným základním  
 kapitálem, a. s.  
 Sídlo: Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc  
 IČO: 29119138  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. dubna 2016

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
**za období 1. 4. 2014 - 31. 12. 2015**  
 (tis. Kč)

Tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 4. 2014	50 000	0	740	187	18 464	11 081	39 522	119 994
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	61 893	0	61 893
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	17 240	17 240
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snižení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek 31. 12. 2015</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>740</b>	<b>187</b>	<b>18 464</b>	<b>72 974</b>	<b>56 762</b>	<b>199 127</b>



# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2015

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (do 7. 1. 2016 COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“, byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1604, dne 27. 7. 2011. V důsledku změny sídla je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10188. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 30. 6. 2011, které nabyla právní moci téhož dne.

Ve sledovaném období byl Fond sloučen se společností COMES GROUP, a. s., sídlem Olomouc - Nová Ulice, Krapkova 452/38, PSČ 779 00, IČO: 25544268, která zanikla bez likvidace. Na Fond přešlo veškeré jmění této zanikající společnosti. Rozhodným den fúze byl 1. 4. 2014. Do obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána dne 1. 5. 2015.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 15. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 1. 2016.

V této Účetní závěrce jsou jako minulé období v rozvaze uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy sloučených společností. Výkaz zisku a ztráty je nulový, neboť minulé období od 1. 1. 2014 do 31. 3. 2014 by bylo vykazováno pouze za nesloučenou část Fondu, a tudíž pro účely této Účetní závěrky nekompatibilní. V souladu se stanoviskem Národní účetní rady na srovnávací požadavky se tedy neuvádí.

### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 2011/7910/570 Sp. 2011/716/571 ze dne 30. 6. 2011.

### Sídlo Fondu

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

### Statutární orgány Fondu

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

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

#### Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a. s.  
IČO: 27437558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00



Zastoupení právnické osoby

Ing. Ondřej Horák  
Vladimír Dokonal

(od 15. prosince 2015)  
(od 15. prosince 2015)

## SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Jana Přikrylová Lébrová  
Ladislav Lébr  
Dita Dokonalová

(od 15. prosince 2015)  
(od 15. prosince 2015)  
(od 15. prosince 2015)

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

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

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

### A. Den uskutečnění účetního případu

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

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

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



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

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Finanční deriváty a zajišťování

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

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

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



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

### C. Majetek jako investiční příležitost

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

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

### Počáteční ocenění

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

### Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

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

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

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

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

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

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;



- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

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

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

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

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

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

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

#### D. Ostatní aktiva

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

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

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



## E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva, a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu, za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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

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

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

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

## F. 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 přepočítávány do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## G. Zdanění

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

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

## H. Tvorba rezerv

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

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

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

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

### J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

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

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2015 nezměnily.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

	31.12.2015	1.4.2014
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	267	0
z půjčky	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-13 237	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-12 970</b>	<b>0</b>

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.



## 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-41	0
<b>Celkem</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>

## 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	1 347	0
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 347</b>	<b>0</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmu)	66 7345	0
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)	- 5 680	0
<b>Celkem</b>	<b>61 054</b>	<b>0</b>

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2015 tyto správní náklady:

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
<b>Náklady na zaměstnance</b>		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	0	0
<b>Ostatní správní náklady</b>		
z toho náklady na obhospodařování	1 209	0
náklady na odborného poradce	0	0
náklady na administraci	0	0
náklady na depozitáře	475	0
náklady na audit	120	0
náklady na opravy dlouhodobého majetku	2 598	0
ostatní náklady (správa nemovitostí)	24 623	0
<b>Celkem</b>	<b>29 025</b>	<b>0</b>



### Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Finanční audit	120	0
Účetní poradenství	0	0
Daňové poradenství	0	0
Ostatní služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>120</b>	<b>0</b>

Fond neměl v roce 2015 žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a. s.

### 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.

### 10. POKLADNA

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Zůstatky na běžných účtech	12 750	3 268
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	3 600	8 600
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>16 350</b>	<b>11 868</b>

### 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Půjčky	0	0
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	736
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>736</b>

### 13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.



Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

#### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

#### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	0	0
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	0	0
Ostatní podíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nevlastnil k 31. 12. 2015 akciový podíl na základním kapitálu jiné společnosti.

#### 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje žádný dlouhodobý nehmotný majetek.



## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>							
K 31. 3. 2014	0	147 799	0	1 914	0	0	149 713
K 1. 4. 2014	0	292 382	0	52 749	0	174	345 305
Vliv fúze	0	175 510	0	50 835	0	174	226 519
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky	0	43 559	0	0	0	1 959	45 518
Ostatní změny		14 295	447			0	14 742
<b>K 31. 12. 2015</b>	<b>0</b>	<b>350 236</b>	<b>0</b>	<b>53 196</b>	<b>0</b>	<b>2 133</b>	<b>405 565</b>
Oprávky a opravné položky							
<b>K 1. 4. 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
<b>K 31. 12. 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatková cena</b>							
<b>K 1. 4. 2014</b>	<b>0</b>	<b>292 382</b>	<b>0</b>	<b>52 749</b>	<b>0</b>	<b>174</b>	<b>345 305</b>
<b>K 31. 12. 2015</b>	<b>0</b>	<b>350 236</b>	<b>0</b>	<b>53 196</b>	<b>0</b>	<b>2 133</b>	<b>405 565</b>

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Pohledávky za odběrateli	9 318	7 634
Poskytnuté zálohy	4 231	1 168
Ostatní pohledávky	11 745	0
Daně	2 127	1 031
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní	498	11 958
<b>Celkem</b>	<b>27 919</b>	<b>21 791</b>

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Náklady příštích období	6	695
<b>Celkem</b>	<b>6</b>	<b>695</b>

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Splatné na požadání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	122 183	147 114
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem</b>	<b>122 183</b>	<b>147 114</b>



Společnost uzavřela Smlouvu o úvěru Reg. č. 00001/11/02/001, uzavřené dne 2. 6. 2011 s Equa bank, a. s., ve výši 117 010 tis. Kč k refinancování stávajících závazků dlužníka v souladu s podmínkami dohody o vypořádání plateb. Splatnost je do 31. 12. 2016, fond má sjednaný fixing úrokových sazeb na bázi PRIBOR. Aktuální zůstatek úvěru činí 23 189 tis. Kč. Smlouva o úvěru s Českou spořitelnou, a. s., aktuální zůstatek úvěru činí 98 994 tis. Kč.

## 22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Ostatní závazky	90 242	80 992
Celkem	90 242	80 992

Tis. Kč	Datum poskytnutí	Výše úroku v%	Výše úvěru (čerpání)	Aktuální zůstatek úvěru
<b>Věřitel</b>				
Ing. Lébr	2014	3%	60 127	46 158
SNYZE spol s r.o.	2006	3%	5 300	2 442
Ing. Dokonal	2007	3%	25 636	25 636
Pyrin	2012	5%	10 006	10 006
Axmanová	2012	5,5%	1 000	1 000
Kočanovi	2012	6%	5 000	5 000
Celkem				90 242

## 23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

## 24. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Závazky	749	555
Přijaté zálohy	360	360
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	840	0
Dohadné účty	463	468
Ostatní	14 346	12 486
Celkem	16 758	13 869

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Výnosy a výdaje příštích období	21 530	17 747
Celkem	21 530	17 747



## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2015
Rezerva na DPPO	679	0	-679	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>-679</b>	<b>0</b>

Fond eviduje odpis pohledávek ve výši 95 tis. Kč.

## 27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jedná se o 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč.

### Fondový kapitál

K datu:	31. 12. 2015	1. 4. 2014	31. 12. 2013
Fondový kapitál (Kč):	199 127 107	119 994 000	114 082 009
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	20	20	20
Počet vydaných investičních akcií (ks):	0	0	0
Fondový kapitál na 1 akci (Kč):	9 956 355,3330	5 999 700,0000	5 704 100,4680

## 28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 17 240 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu dlouhodobého hmotného majetku.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhraná ztráta z předchozích období	Zákonné rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 1. 4. 2014 před rozdelením zisku	0	39 522	0	0
Zisk/Ztráta 2014	0	0	0	0
Návrh rozdelení zisku roku 2014:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015 před rozdelením VH za rok 2014</b>	<b>0</b>	<b>39 522</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. 4. 2014	11 081	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	61 893	0	0	0	0
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>72 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenu stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2015 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

## 30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

### A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	20 395	0
Daň z příjmů dopočet rok 2014	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	25 732	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	-6 537	0
<b>Základ daně</b>	<b>39 590</b>	<b>0</b>
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>39 590</b>	<b>0</b>
Daň vypočtená při použití platné sazby	3 155	0

### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2015 odloženou daňovou pohledávku ve výši 6 659 tis. Kč.

## 31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Poskytnuté zástavy	403 636	345 305
<b>Celkem</b>	<b>403 636</b>	<b>345 305</b>



## 32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31.12.2015	1.4.2014
Ostatní aktiva	449 840	380 395
Celkem	2 013 616	380 395

Fond vykazoval k 31. 12. 2015 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a. s. k obhospodařování.

## 33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Comes Lipenská, s.r.o.	2	0	100	0
1.MAS, a. s.	2	0	250	0
Ing.Lébr	0	2 623	0	46 158
Ing.Dokonal	0	1 341	0	25 636
SNYEZ spol. s r.o.	0	225	0	2 442
Celkem	4	4 189	350	74 236

## 34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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

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

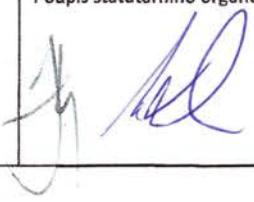
Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemnosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžík schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.



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

### 35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
16. 4. 2016			



# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

(do 7. 1. 2016 **COMES invest, uzavřený investiční fond, a. s.**)

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

IČO: 29119138

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

### Ovládající osoba

**Ing. Josefem Lébr (50 %),**

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

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

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

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SNYZE, spol. s r.o.	48396656	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 100 %
TANVIL s.r.o.	27802078	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 25 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 50 %
SK Sigma Olomouc, a. s.	61974633	Legionářská 1165/12, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 32 %
První olomoucká investiční, a. s.	47673397	Dolní Hejčínská 1194/36, 779 00, Olomouc	Ing. Josefem Lébr, 100 %
INTERSOL spol. s r.o.	47671823	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
1. Městská akciová společnost, a. s.	60793597	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 49,9 %
METRADE, spol. s r.o.	00576328	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 20 %
COMES GROUP, a. s.	25544268	Krapkova 452/38, 779 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 50 %
LORD-NORD s.r.o.	27807061	Tř. Spojenců 716/22, 771 00, Olomouc	Ing. Vladimír Dokonal, CSc. 22 %

## 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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



#### **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

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

#### **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

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

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

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

###### **Smlouvy uzavřené v účetním období**

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

###### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

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

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

###### **Smlouvy uzavřené v účetním období**

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

###### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

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

#### **7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ**

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

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

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





## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 29. března 2016

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

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

