

Pololetní zpráva emitenta k 30.6.2018

Za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

**COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND
SICAV a.s.**

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

OBSAH

1	Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech	3
2	Vymezení konsolidačního celku emitenta	4
3	Číselné údaje a informace Emitenta	4
4	Vysvětlující poznámky k účetním výkazům	13
5	Informace o činnosti Emitenta	16
6	Transakce se spřízněnými stranami Emitenta.....	17
7	Ostatní skutečnosti Emitenta	18
8	Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta	18
9	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	18

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A JEHO CENNÝCH PAPÍRECH

Obchodní firma: COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Sídlo: Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00
NID: 751 60 005
DIČ: CZ684019678
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi>
Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 10885.

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1. prosince 2016

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Depozitář Fondu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3608.

Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie
Forma: na jméno
Podoba: listinné
Počet kusů: 2000 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: k 30. 6. 2018 emitováno 29 044 ks akcií
ISIN: CZ0008042496
Název emise: COLBER PODF. I

2 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. se sídlem v Olomouci a jejími majetkovými účastmi.

Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

K 30. 6. 2018 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
BILA s.r.o.	Litovelská 553/26, Nová Ulice 779 00 Olomouc	Česká republika	90	Rozhodující vliv

Hlavní činností dceřiné společnosti BILA s.r.o. je vlastnictví nemovitostí.

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond (mateřská společnost) je dle IFRS 10 Investiční jednotkou, která:

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

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

3 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE EMITENTA

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. byl vytvořen 5. 12. 2016 rozhodnutím statutárního ředitele investičního fondu kvalifikovaných investorů COLBER INVEST FOND SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 19. 12. 2016.

Cenné papíry Fondu (investiční akcie) byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 18. 9. 2017.

Fond od 1. ledna 2018 používá mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky za sledované období.

Mezitimní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitimní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními

standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Novelizace IFRS účinné od 1. ledna 2018 nemají žádný dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu, případně mohou mít dopad nevýznamný, který se ale nijak prozatím neprojevil na sestavení této mezitímní účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni první účetní závěrky účinné a Fond je nepoužil při jejím sestavování:

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Jelikož Fond nevyužívá leasing, neočekává změnu v doposud prezentovaných hodnotách.

- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací

- Novelizace IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.

Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:

- objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace;
- objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání;
- objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a
- objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva.

Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že splňuje kritéria uvedená v IFRS 10 odst. 27 a 28, a proto je investiční jednotkou. V souladu s IFRS 10 tak využil výjimku z konsolidace a své dceřiné společnosti nekonsoliduje. Místo toho oceňuje své investice do dceřiných společností reálnou hodnotou vykázanou do zisku a ztráty.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Číselné údaje Rozvahy k 31. 12. 2017 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2017.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2017 a která je veřejně publikována a která byla sestavena 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.

Součástí této Pololetní zprávy je individuální účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem změn vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích.

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazů o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno
- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června
- **Výkazu o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června

Vzhledem k tomu, že předcházející účetní období bylo prvním obdobím činnosti Fondu, začínalo dnem jeho vzniku, tj. 19. 12. 2016 a končilo dne 31. 12. 2017. Srovnatelnými obdobími jsou tedy:

Předcházející, první účetní období Fondu: 19. 12. 2016 – 31. 12. 2017.

První pololetí předchozího účetního období: 19. 12. 2016 – 30. 6. 2017.

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

ANALÝZA AKTIV

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2018 aktiva v celkové výši 73 899 tis. Kč. Aktiva byla z 40,63 % tvořena investicemi do nemovitostí ve výši 30 024 tis. Kč, z 36,54 % finančními investicemi ve výši 27 000 tis. Kč, z 18,94 % poskytnutými úvěry a půjčkami ve výši 14 000 tis. Kč, z 3,85 % peněžními prostředky ve výši 2 848 tis. Kč, dále daňovými pohledávkami ve výši 23 000 tis. Kč a ostatními aktivy v hodnotě 4 000 tis. Kč.

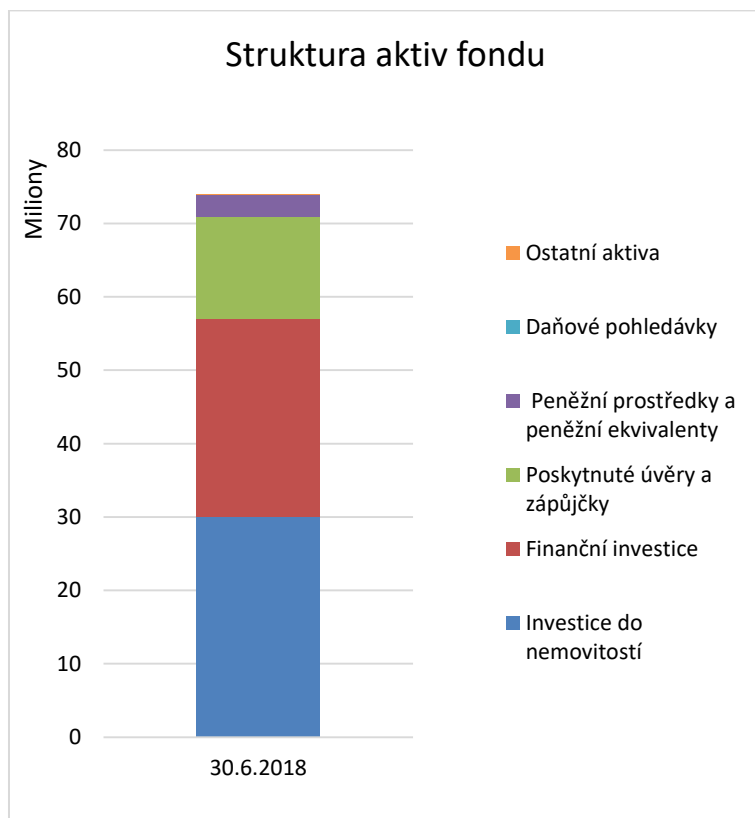
Hodnota investic do nemovitostí vzrostla od konce účetního období o 30 000 tis. Kč, přičemž tento růst způsobily investice do pozemků.

Finanční investice, které vzrostly z 0 Kč na hodnotu 27 000 tis. Kč, jsou tvořeny pořízením účasti s rozhodujícím vlivem na dceřiné společnosti.

Hodnota poskytnutých úvěrů a půjček oproti tomu klesla z 25 000 tis. Kč na 14 000 tis. Kč, což bylo způsobeno částečným splacením poskytnutého úvěru.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty klesly z hodnoty 3 865 tis. Kč na částku 2 848 tis. Kč, daňové pohledávky vzrostly ze 7 tis. Kč na 23 tis. Kč a ostatní aktiva z 0 Kč na hodnotu 4 tis. Kč.

Struktura aktiv k 30. 6. 2018 je zobrazena na níže uvedeném grafu.



ANALÝZA PASIV

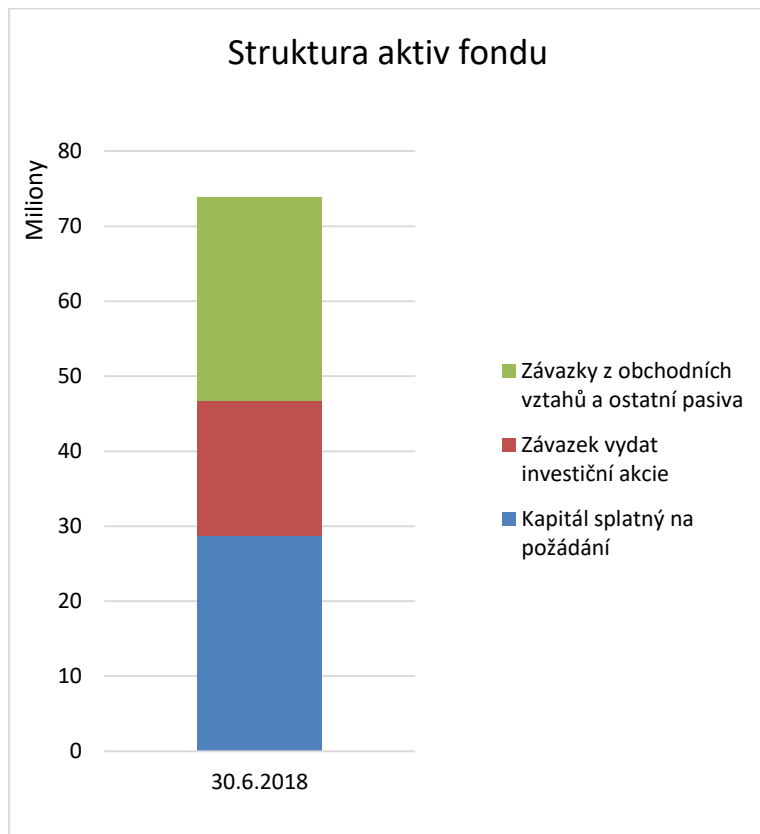
Celková pasiva Fondu ve výši 73 899 tis. Kč byla tvořena z 38,87 % investičním kapitálem splatným na požádání ve výši 28 725 tis. Kč, z 36,77 % položkou závazky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vykázané ve výši 27 174 tis. Kč a z 24,36 % hodnotou závazku vydat investiční akcie ve výši 18 000 tis. Kč.

Hodnota investičního kapitálu splatného na požádání vzrostla od konce účetního období o 2 056 tis. Kč. Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu.

Položka závazky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostla o 26 947 tis. Kč na hodnotu 27 174 tis. Kč. Navýšení představuje především závazek Fondu 27 000 tis. Kč za pořízení účasti v dceřiné společnosti, splatný 31. 12. 2018.

Závazek vydat investiční akcie ve výši 18 000 tis. Kč vyjadřuje hodnotu závazků vůči investorům, od nichž Fond přijal finanční prostředky za účelem emise investičních akcií.

Struktura aktiv k 30. 6. 2018 je zobrazena na níže uvedeném grafu.



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Fond vykázal k 30. 6. 2018 zisk z pokračující činnosti po zdanění ve výši 56 tis. Kč. Vykazovaný zisk je o 287 tis. Kč vyšší oproti výsledku hospodaření prvního pololetí roku 2018. Uvedený zisk aktuálního období byl dosažen díky úrokovým výnosům z poskytnutých půjček v celkové výši 681 tis. Kč.

Oproti tomu správní náklady Emitenta za sledované období byly ve výši 625 tis. Kč.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2018 byl ve výši 2 848 tis. Kč.

Peněžní tok z investiční činnosti byl ve výši -45 319 tis. Kč a byl ovlivněn především investicí do nemovitostí ve výši 30 000 tis. Kč, finanční investicí v hodnotě 27 000 tis. Kč, a naopak částečným splacením poskytnuté půjčky ve výši 11 000 tis. Kč. Z uvedené půjčky byly generovány úroky v hodnotě 681 tis. Kč.

Peněžní tok z financování pak tvoří vklady investičních akcionářů.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 30.6.2018

(v tisících, neauditovaný)

Aktiva	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
Dlouhodobá aktiva		71 024	25 024
Investice do nemovitostí	4.1	30 024	24
Finanční investice	4.2	27 000	0
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	4.3	14 000	25 000
Krátkodobá aktiva		2 875	3 872
Daňové pohledávky	4.4	23	7
Ostatní aktiva	4.5	4	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4.6	2 848	3 865
Aktiva celkem		73 899	28 896

Vlastní kapitál a závazky	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
Kapitál splatný na požádání	4.7	28 725	26 669
Závazek vydat investiční akcie	4.8	18 000	2 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	4.9	27 174	227
Krátkodobé závazky		73 899	28 896
Vlastní kapitál a závazky celkem		73 899	28 896

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

za období 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících, neauditovaný)

	Poznámka	30.6.2018	30.6.2017
Výnosy z úroků	4.10	681	450
Správní náklady	4.11	-625	-681
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		56	-231
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		0	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		56	-231
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		56	-231
Z toho:			
Případající na investiční akcie		56	-231

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 19.12.2016 DO 30.6.2017

(v tisících, neauditovaný)

	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 19.12.2016	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období				0	0
Zůstatek k 31.12.2017	0	0	0	0	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2018 DO 30.6.2018

(v tisících, neauditovaný)

	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2018	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období				0	0
Zůstatek k 30.6.2018	0	0	0	0	0

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ

za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

(v tisících, neauditovaný)

	30.6.2018	30.6.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění	56	-231
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Úrokové výnosy	-681	-450
<i>Provozní činnost</i>	-625	-681
Snížení (zvýšení) pohledávek	-20	0
Zvýšení, (snížení) závazků	26 946	2 077
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	26 301	1 396
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Nákup finanční investice	-27 000	0
Nákup pozemků	-30 000	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	11 000	-20 000
Přijaté úroky	681	450
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	-45 319	-19 550
<i>Finanční činnost</i>		
Příjem z emise investičních akcií	18 000	25 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	18 000	25 000
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-1 017	6 846
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	3 865	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	2 848	6 846

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE

za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

(v tisících, neauditovaný)

Zůstatek k 1.1.2017	0
Emise investičních akcií	26 999
Zůstatek k 31.12.2017	26 999
<hr/>	
Zůstatek k 1.1.2018	26 999
Emise investičních akcií	2 000
Zůstatek k 30.6.2018	28 999

Sledované období je druhým účetním obdobím činnosti podfondu. Přijaté peníze jsou akumulovány prostřednictvím emise investičních akcií a úroků generovaných z poskytnutého úvěru. Výdaje Fondu za sledované období zahrnují především nákup pozemku a 90% podílu ve společnosti BILA s.r.o. a správní náklady Fondu.

4 VYSVĚTLUJÍCÍ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

4.1 Investice do nemovitostí

Jelikož veškerá dlouhodobá nepeněžní aktiva byla pořízena ve stávajícím účetním období, Fond je oceňuje pořizovací hodnotou.

	tis. Kč
Účetní hodnota k 31.12.2017	24
Přírůstky	30 000
Úbytky	0
Přecenění	0
Účetní hodnota k 30.6.2018	30 024

V průběhu sledovaného období došlo k pořízení pozemku v hodnotě 30 000 tis. Kč.

4.2. Finanční Investice

Obchodní firma	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na ZK	Pořizovací cena	Účetní hodnota
BILA s.r.o. (IČO 25167642)	Vlastnictví nemovitostí	90 tis. Kč	90 %	27 000	27 000
Celkem				27 000	27 000

Podíl ve společnosti BILA s.r.o. je kryt zástavním právem do doby zaplacení kupní ceny.

4.3 Poskytnuté půjčky

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
COLBER INVEST s.r.o.	14 000	25 000
Celkem	14 000	25 000

Úvěr poskytnutý společnosti COLBER INVEST, s.r.o. za účelem úhrady nákladů spojených se stavebním řízením pro projekty, které jsou zdrojem příjmů dlužníka. Úvěr byl poskytnut ve výši 25 000 tis. Kč, s konečnou splatností 31.3.2026. Během sledovaného období byl úvěr částečně splacen, aktuální hodnota je 14 000 tis. Kč.

Poskytnutá půjčka je kryta zástavním právem k nemovitostem společnosti COLBER INVEST s.r.o.

Úvěr je úročen sazbou 6,0 % p.a. (po první fixační období v délce 3 let od podpisu smlouvy). V souvislosti s touto investicí vykázal Fond k 30. 6. 2018 ve výsledku hospodaření úroky ve výši 681 tis. Kč.

4.4 Daňové pohledávky

Daňová pohledávka ve výši 23 tis. Kč je daní z přidané hodnoty.

4.5 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva v hodnotě 4 tis. Kč představují generované neuhrazené úroky z poskytnutého úvěru.

4.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Bankovní účty	2 848	3 865
Celkem	2 848	3 865

Fond neviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny vykázané peníze jsou drženy na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem.

4.7 Kapitál splatný na požádání

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti fondu
- právo na likvidační zůstatek při zániku z investiční činnosti fondu s likvidací
- právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka účet investiční části fondu

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Proto byly tyto akcie v souladu s IAS 32 klasifikovány jako finanční závazek.

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Kapitálový fond - emitované investiční akcie	28 999	26 999
HV minulých let	-330	0
HV běžného období	56	-330
Celkem	28 725	26 669

Kapitál splatný na požádání je tvořen investičními akciemi (28 999 tis. Kč) a je snížen o vykázanou ztrátu (274 tis. Kč).

Investiční kapitál	28 724 938 Kč
Počet vydaných investičních akcií	29 044 ks
Investiční kapitál na investiční akcii	989,0145 Kč

Dne 30. 12. 2016 bylo emitováno prvních 25 000 ks investičních akcií v kursu 1 000 Kč/akcii (částka emise 25 000 tis. Kč), dne 21. 7. 2017 bylo emitováno dalších 2 018 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 990,7920 Kč) a 9. 3. 2018 bylo emitováno dalších 2 026 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 987,0930 Kč).

Celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu tak k 31. 12. 2017 činil 27 018 ks a k 30. 6. 2018 činí 29 044 ks.

Přiznané dividendy

V předmětném období Fond nevyplatil ani nedeklaroval žádné dividendy.

4.8 Závazek vydat investiční akcie

tis. Kč	30.6.2018	31. 12. 2017
Závazek vydat investiční akcie	18 000	2 000
Celkem	18 000	2 000

Tato položka představuje výši závazků vůči investorům, od nichž Fond přijal finanční prostředky, vydat investiční akcie, jež budou vyemitovány v druhé polovině roku 2018.

4.9 Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Nákup společnosti BILA s.r.o.	27 000	0
Ostatní závazky	174	227
Celkem	27 174	227

Závazek uhradit pořízení společnosti BILA s.r.o. je splatný k 31. 12. 2018. Tento závazek je kryt zástavním právem k 90% podílu ve společnosti BILA s.r.o.

4.10 Výnosy z úroků

Hodnota úroků generovaných z úvěru poskytnutého společnosti Colber Invest s. r. o.

4.11 Správní náklady

Správní náklady jsou tvořeny především náklady na obhospodařování, účetnictví a administraci, náklady za výkon funkce depozitáře. Součástí jsou dále náklady na služby auditorské společnosti za ověření účetní závěrky.

4.12 Odměny klíčovému vedení

Fond nemá žádné zaměstnance. Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu.

4.13 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

4.14 Významné události po datu účetní závěrky

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

5 INFORMACE O ČINNOSTI EMITENTA

ČINNOST EMITENTA

Fond se intenzivně zabývá developerským projektem v lokalitě Sv. Kopeček, Olomouc v rámci fáze před vydáním územního rozhodnutí. Fond nadále financuje spol. COLBER INVEST, s.r.o., IČ: 26815401, za účelem financování nákladů spojených se stavebním řízením developerských projektů, a to se splatností do 31. 3. 2026. V průběhu období došlo k pořízení 90 % obchodního podílu ve společnosti BILA s.r.o. (IČO 25167642).

MAJETEK V DRŽENÍ EMITENTA

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen z pozemku v lokalitě Sv. Kopeček, Olomouc v hodnotě 30 024 tis. Kč, majetkové účasti ve společnosti BILA s.r.o. (27 000 tis. Kč) a poskytnutého úvěru ve výši 14 000 tis. Kč.

Zbylou část majetku tvoří krátkodobá aktiva, zahrnující především vklad na bankovním účtu (2 848 tis. Kč).

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉ ČINNOSTI EMITENTA V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

V následujícím období se očekává realizace developerského projektu v lokalitě Sv. Kopeček, Olomouc s ohledem na získání územního rozhodnutí a na úrovni ovládající obchodní společnosti BILA s.r.o. v lokalitě Bílá u Sedla, Jihočeský kraj.

Fond bude nadále pokračovat v posuzování proveditelnosti nemovitostních projektů. Jedná se o projekty týkající se výstavby na území České republiky s předpokládanými investičními náklady 390.000 tis. Kč.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným zásadním změnám v oblasti řízení rizik. Nejvýznamnější podstupovaná rizika Skupiny jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Skupina je vystavena tržnímu riziku vzhledem k investicím do nemovitostí a nemovitostních společností. Riziko je řízeno prostřednictvím diverzifikace s cílem minimalizovat dopady cenových výkyvů na realitních trzích na portfolio Fondu.

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Skupiny nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Skupina z tohoto důvodu nebude schopna dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Skupina pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

S ohledem na možnost Skupiny přijímat úvěry, resp. zápůjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i k zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Skupiny v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů (zápůjček) a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu Skupiny.

Skupina ve sledovaném období nevyužívala k financování své investiční činnosti úvěry a zápůjčky.

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Skupiny může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Skupina toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.).

Riziko vypořádání podstupuje Skupina zejména při realizaci investiční činnosti, eventuálně při pronájmech nemovitostí. U nákupů či prodejů nemovitých věcí je pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů.

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Skupina může být vystavena riziku stavebních vad u nemovitostí, které bude do svého portfolia nabývat.

Toto riziko bude eliminováno prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou pak bude věnována pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele předmětné stavby (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních podmínek a záruční doby ve smlouvách o dílo.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Skupiny, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Aktuálně (tj. k 30. 6. 2018) vykazuje Skupina poskytnuté úvěry vč. naběhlého příslušenství ve výši 14,621 mil. Kč. Úvěrové riziko je sníženo využitím zajišťovacích instrumentů – zástavním právem vůči nemovitostem a blankosměnkou s avalem.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Skupiny nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajimatelnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

6 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI EMITENTA

Emitent eviduje ve sledovaném období transakce se spřízněnými stranami (v tis. Kč):

Spřízněná strana	Pohledávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Komentář
Colber Invest s. r. o.	14 004	0	0	681	Smlouva o úvěru č.1/2017

7 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI EMITENTA

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 29. 6. 2018 následující:

- Projednala a schválila zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku za účetní období od 12. 9. 2017 do 31. 12. 2017
- Projednala zprávu o vztazích
- Projednala a schválila zprávu kontrolního orgánu o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválila řádnou účetní závěrku
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na úhradu ztráty Společnosti za účetní období
- Rozhodla o návrhu na určení auditora

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

8 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent ve svém majetku eviduje 90% podíl na obchodní společnosti BILA s.r.o. (IČO 25167642). Jedná se o společnost nakoupenou za účelem vyprojektování výstavby Senior Parku v lokalitě Česká Kanada, na pozemku o rozloze 18 ha.

9 PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÉ OSOBY EMITENTA

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 27. září 2018



COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s.
jako statutární ředitel