

POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

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

se sídlem Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 77900

(za období 1. 1. 2017 – 30. 6. 2017)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta	2
3. Informace o činnosti Emitenta	7
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	12

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 77900
IČO: 29119138
DIČ: CZ 29119138
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/comesinvest>
Telefonní číslo: +420 226 251 010
(dále také „**Fond nebo Emitent**“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vložka 10188
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 27. července 2011
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
Zapisovaný základní kapitál: 37.500.000 Kč
Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobežní 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: 15 000 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 5 000 ks
ISIN: CZ0008041985
Název emise: COMES IFPZK

2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 25. 1. 2016.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

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

Účetnictví k 31. 12. 2016 bylo ověřeno auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2016, avšak dle Českých účetních standardů.

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

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

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Srovnávacím obdobím je v případě:

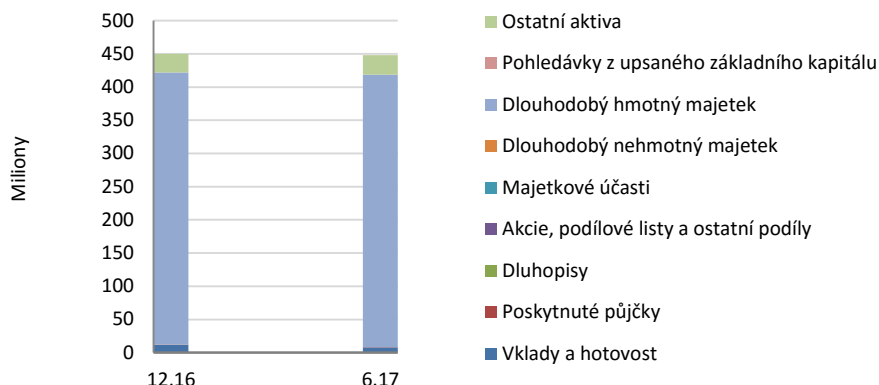
- u výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2016
- u výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června 2016

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2017 celková aktiva fondu ve výši 447 871 tis. Kč což představuje snížení oproti konci roku 2016 o 1 188 tis. (tj. o 0,3 %). Aktiva jsou tvořena především dlouhodobým hmotným investičním majetkem v hodnotě 410 311 tis. Kč (91%), které obsahují zejména nemovitý investiční majetek. Krátkodobá aktiva tvoří peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 8 081 tis. Kč (2%), obchodní a jiné pohledávky zejména z nájemného ve výši 25 140 tis. Kč (6%) a poskytnuté půjčky ve výši 3 989 tis. Kč (1%).

Majetek připadající na neinvestiční část fondu tvoří bankovní zůstatek ve výši 312 tis. Kč.

Struktura aktiv investiční části fondu



PASIVA

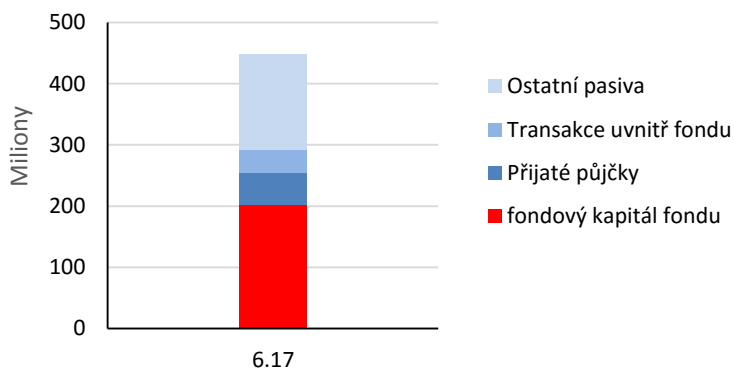
Celková hodnota vlastního kapitálu Fondu k 30. 6. 2017 ve výši 240 119 tis. Kč se zvýšila o výsledek hospodaření z 1. poloviny roku 2017 o 9 839 tis. (tj. o 4%). Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem ve výši 37 500 tis. Kč (8%) a kapitálovými fondy ve výši 30 964 tis. Kč (7%). Dlouhodobé závazky ve výši 174 477 tis. Kč (39%) jsou tvořeny dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 167 121 tis. Kč (37%) a odloženým daňovým závazkem ve výši 7 356 tis. Kč (2%).

Krátkodobé závazky ve výši 33 275 tis. Kč (7%) jsou tvořeny především závazky z obchodních vztahů ve výši 10 102 tis. Kč (2%).

Fondový kapitál neinvestiční části k 30. 6. 2017 dosáhl hodnoty 37 503 tis. Kč, a to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii ve výši 2 500,2222 Kč.

Fondový kapitál investiční části k 30. 6. 2017 dosáhl hodnoty 202 616 tis. Kč, což představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu investiční akcii ve výši 40 523,1657 Kč. Významnou položkou pasiv investiční části fondu je dále závazek vůči neinvestiční části fondu (zakladatelům) ve výši 37 191 tis. Kč. Tato hodnota je vykázána na neinvestiční části fondu v závazcích jako záporná hodnota, ačkoliv se jedná o pohledávku neinvestiční části fondu.

Struktura financování investiční části fondu



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Hospodaření Emitenta skončilo k 30. 6. 2017 se ziskem ve výši 9 839 tis. Kč, tento zisk je vyšší o 2 612 tis. Kč ve srovnání se ziskem k 30. 6. 2016 (tj. o 36%). Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

Během sledovaného období přibyly výnosy z podílů ve výši 8 905 tis. Kč, které plynou především z přecenění obchodních podílů, které drží Fond ve svém portfoliu. Správní náklady se podařilo Fondu snížit o 2 629 tis. Kč a to především díky nižším nákladům na opravy a udržování za srovnatelné období.

Během prvního pololetí v roce 2017 došlo ke snížení ostatních provozních nákladů o 326 tis. Kč (tj. pokles o 35%).

Hospodářský výsledek pro investiční činnost je 9 836 tis. Kč. Nižší hospodářský výsledek je zapříčiněn oddělením majetku a výsledků fondu na investiční a neinvestiční část, kdy hospodářský výsledek byl rozdělen podle poměru zakladatelských a investičních akcií.

Výsledek hospodaření připadající neinvestiční části je ve výši 3 tis. Kč. Výnosem neinvestiční části je provozní příspěvek od části investiční, nákladem jsou poplatky na administraci, obhospodařování a depozitáře náležející neinvestiční části.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 se snížil o 2 611 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2016, to představuje nárůst o 36 %. Výdaje generované z finanční činnosti byly z větší míry kompenzovány peněžním příjmem generovaným z provozní činnosti. Finanční činnost obsahuje změnu dlouhodobých finančních závazků. Provozní činnost obsahuje především příjem ze změny stavu poskytnutých půjček a zejména ze zisku k 30. 6. 2017.

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI k 30. červnu 2017

tis. Kč	30. 6.2017	31. 12.2016	1.1.2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva	410 661	410 661	405 914
Investiční majetek	410 311	410 311	405 564
Poskytnuté půjčky	350	350	350
Krátkodobá aktiva	3 989	3 247	2 503
Poskytnuté půjčky	3 989	3 247	2 503
<i>Ostatní aktiva</i>	33 221	35 151	41 624
Daňové pohledávky	1 457	729	2 288
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 668	22 778	22 963
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 081	11 625	16 367
Časové rozlišení aktiv	15	19	6
Aktiva celkem	447 871	449 059	450 041

tis. Kč	30. 6.2017	31. 12.2016	1. 1.2016
PASIVA			
Vlastní kapitál	240 119	230 280	199 127
Základní kapitál	37 500	37 500	50 000
Emisní ážio	740	740	740
Ostatní nedělitelné fondy	187	187	187
Ostatní kapitálové fondy	30 964	30 964	18 464
Výsledek hospodaření běžného období	9 839	31 153	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	160 889	129 736	129 736
Dlouhodobé závazky	174 477	185 721	210 642
Dlouhodobé půjčky a úvěry	167 121	178 365	203 983
Odložený daňový závazek	7 356	7 356	6 659
Krátkodobé závazky	33 275	33 058	40 272
Krátkodobé půjčky a úvěry	0	0	8 442
Daňové závazky	331	272	1 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 102	9 509	9 300
Časové rozlišení aktiv a pasiv	22 842	23 277	21 530
Pasiva celkem	447 871	449 059	450 041

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017**

tis. Kč	Od 1.1. do 30.6.2017	Od 1.1. do 30.6.2016
Výnosy z investičního majetku	18 409	9 504
Správní náklady	-6 326	-8 955
Čistý provozní výsledek hospodaření	12 083	8 669
Ostatní provozní výnosy	0	150
Ostatní provozní náklady	-612	-938
Provozní výsledek hospodaření	11 471	7 881
Finanční náklady	-1 632	-654
Finanční výsledek hospodaření	-1 632	-654
Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním	9 839	7 227
Zisk z pokračujících činností po zdanění	9 839	7 227
Celkový úplný výsledek hospodaření	9 839	7 227

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	50 000	740	187	18 464	129 736	199 127
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	7 227	7 227
Převody ve vlastním kapitálu	-12 500	0	0	12 500	0	0
Zůstatek k 30.6.2016	37 500	740	187	30 964	136 964	206 355

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2017	37 500	740	187	30 964	160 889	230 280
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	9 839	9 839
Zůstatek k 30.6.2017	37 500	740	187	30 964	170 728	240 119

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Od 1.1.do 30.6.2017	Od 1.1.do 30.6.2016
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	9 839	7 228
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	0	-8 034
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	0	23 124
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-742	-652
Změna stavu ostatních aktiv	-1 615	-16 924
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	0	-5 000
Změna stavu ostatních závazků	217	2 096
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	7 699	1 838
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-11 244	-11 745
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-11 244	-11 745
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-3 544	-9 907
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	11 625	16 367
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	8 081	6 460

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2017 a 30. 6. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se za sledované období nepatrně snížila (0,3%) vlivem poklesu peněžních prostředků a dosahují hodnoty 447 871 tis. Kč.
- Největší položka aktiv (91 %) je představována dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 410 661 tis. Kč, která se ve sledovaném období nezměnila a jsou držena za účelem investiční příležitosti.
- Druhou největší složkou majetku Fondu (7,4 %) tvoří Ostatní aktiva ve výši 33 221 tis. Kč, které zahrnují pohledávky z obchodních vztahů (23 668 tis. Kč) což jsou převážně pohledávky za odběrateli představující placené nájemné (11 576 tis. Kč) a také peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (8 081 tis. Kč).
- Další položkou krátkodobých aktiv jsou poskytnuté půjčky – pohledávka na nájemné (0,9%) ve výši 3 989 tis. Kč.
- Největší položku na straně pasiv (37,3 %) tvoří Dlouhodobé půjčky a úvěry ve výši 167 121 tis. Kč. Oproti minulému období došlo k jejich poklesu o 6 % zejména v důsledku částečného splacení úvěrů v hodnotě 12 196 tis. Kč.
- Další významnou položkou jsou Krátkodobé závazky (7,4 %) ve výši 33 275 tis. Kč. Tyto závazky ve sledovaném období mírně vzrostly. Tato položka představuje závazky z obchodních vztahů a nevyplacené úroky z půjčky viz Transakce se spřízněnými stranami.
- Hodnota vlastního kapitálu (53,6%) se celkově zvýšila o 4,3 % za sledované období na částku 240 119 tis. Kč vlivem rozhodnutí ponechat si zisk za uplynulé období jako nerozdělený.
- Výsledek hospodaření (9 839 tis. Kč) za první pololetí roku 2017 se oproti stejnému období roku 2016 zvýšil o 36,1 %. Zisk byl realizován zejména výnosy z investiční činnosti ve výši 18 409 tis. Kč. Největší položkou z nákladů představují správní náklady, které se podařilo snížit o 2 629 tis. Kč a to především díky nižším nákladům na opravy a udržování za srovnatelné období. Oproti minulému období se o 149,5 % zvýšily nákladové úroky z úvěrů díky novým přijatým úvěrům od Česká spořitelna, a.s. ve výši 15 200 tis. Kč z roku 2016.

3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. investuje více než 49 % hodnoty svého majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další hlavní majetkovou hodnotou, do níž Fond investuje, jsou akcie, podíly a jiné formy účasti na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu jsou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování, či nástroje peněžního trhu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajských měst České republiky.

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

• Nejvýznamnější majetek v držení Emitenta

Majetek investiční části fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 410 311 tis. Kč (pořizovací cena: 234 612 tis. Kč). V portfoliu fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

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

Další velkou položkou v majetku Fondu jsou zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 8 081 tis. Kč.

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

• Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

V červnu byla realizována transakce – uzavření dodatku č. 6, k nájemní smlouvě o souboru nebytových prostor a části pozemku a podnikatelskému nájmu věcí movitých ze dne 27.9. 2012, uzavřené mezi Fondem, jakožto pronajímatelem a spol. Exerion Precision Technology Olomouc s.r.o., IČ: 253 91 640, jakožto nájemcem. Na základě které, byly pronajaty nebytové prostory v areálu, na adrese: Lipenská 1170/45, 779 00, Olomouc, na pozemku p.č. st. 1657 a pozemku p.č. st. 263/1. Kdy předmětem dodatku č. 6, je změna nájemní smlouvy, v bodě týkající se předmětu nájmu, a to konkrétně přidáním objektu - dočasného skladu, o rozměrech 31x12 metrů, tj. 372 m², spolu s příjezdovou cestou k tomuto skladu, o rozměrech 12x3 m, tj. 36 m², nacházející se na pozemku p.č. st. 263/1. Výše měsíčního nájemného byla sjednána ve výši 20.400,- Kč, bez DPH. Dodatek nabývá účinnosti 1.9.2017 a uzavírá se na dobu určitou do 31.8. 2020.

V červenci byla realizována transakce - přijetí úvěru s úrokovou sazbou ve výši 1M PRIBOR + marže ve výši 1,29 % p. a., až do výše 190,000.000,- Kč do fondu ze strany České spořitelny, a.s., IČO: 452 44 782, za účelem splacení veškerých závazků fondu vzniklých na základě smlouvy o úvěru č. 50/16/LCD ze dne 17. 3. 2016, ve znění pozdějších dodatků. Splacení veškerých závazků fondu vzniklých na základě smlouvy o úvěru č. 3486/07/LCD ze dne 28. 12. 2007, ve znění pozdějších dodatků, poskytnutého Českou spořitelnou.

Splacení všech svých závazků vzniklých na základě veškerých smluv o úvěru, smluv o půjčce a smluv o zápůjčce, uzavřených mezi fondem a Ing. V. Dokonalem. A dále splacení všech svých závazků vzniklých na základě veškerých smluv o úvěru, smluv o půjčce a smluv o zápůjčce, uzavřených mezi fondem a Ing. J. Lébrem, a refinancování nákladů na nabytí nemovitostí, které fond uhradil z vlastních prostředků.

V srpnu byla realizována transakce – prodej pozemku st. p. č. 836 o výměře 514 m², a jehož součástí je stavba – objekt k bydlení, č. p. 635, adresní místo Vídeňská 635/8, Olomouc, zapsáno na LV 559, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc a to za kupní cenu 37.000.000,-Kč

• Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti, zejména byty, v Olomouci (k.ú. Lazce, Povel, Nová Ulice, Olomouc Město, Hodolany).

V průběhu mezitímního období nedošlo k zásadním změnám v oblasti řízení rizik. Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, 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 Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptuje.

Fond nadále očekává pokračování příznivého vývoje na realitním trhu, podstupované tržní riziko je ve sledovaném období a pro následující pololetí nadále vnímáno jako nízké. Portfolio Fondu je zaměřeno na nemovitosti ve městě Olomouc, přičemž v následujícím období Fond plánuje toto portfolio nadále udržovat a zhodnocovat.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

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

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

Fond vlastní nemovitostní aktiva ve městě Olomouc. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitě, ve které fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i k zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu Fondu.

Fond využívá k financování své investiční činnosti úvěry v souhrnné výši 167 121 tis. Kč (stav k 30. 6. 2017). Likvidita Fondu je ve vztahu ke splátkám úvěrů a naběhlého příslušenství generována zejména prostřednictvím výnosů z poskytnutých služeb a výnosů z pronájmů. Vzhledem k výši likvidního majetku a hodnotě generovaných výnosů je riziko, že Fond nebude mít dostatek likvidních prostředků na splátky úvěrů (zápůjček) a naběhlého příslušenství, hodnoceno jako nízké.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) Riziko vypořádání

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

Riziko vypořádání podstupuje Fond zejména při realizaci investiční činnosti, při poskytování služeb a pronájmu nemovitostí v portfoliu. V případě nájmu je riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistiny ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody. V případě nákupů či prodejů nemovitých věcí je pak pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což riziko vypořádání při těchto transakcích minimalizuje.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Výskyt stavebních vad může významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu. Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořizování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezení rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.

e) Úvěrové riziko

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

K 30. 6. 2017 vykazuje Fond poskytnuté úvěry ve výši 350 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů. *Vzhledem k výši poskytnutých úvěrů lze úvěrové riziko hodnotit jako nízké.*

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu 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.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

• Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Fond eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

V tis. Kč

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2017	Závazky k 30. 6. 2017	Výnosy k 30. 6. 2017	Náklady k 30. 6. 2017	Komentář	Propojení
Comes Lipenská, s.r.o.	100 000,00	0	0	0	Poskytnutá půjčka	
1.MAS, a. s.	250 000,00		0	0	Poskytnutá půjčka	
Ing. Josef Lébr	0	26 867 724,8 3	0	0	Přijatá půjčka	Smlouva mezi ovládanou sobou a ovládající osobou
Ing. Vladimír Dokonal, CSc.	0	14 936 444,0 0	0	0	Přijatá půjčka	Smlouva mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

• Ostatní skutečnosti Emitenta

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 29. 6. 2017 následující:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu majetku Fondu za účetní období roku 2016;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období roku 2016;
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady Fondu o výsledcích a její kontrolní činnosti za období roku 2016;
- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledku hospodaření Fondu za účetní období roku 2016,
- projednala a schválila rozdělení zisku Fondu ve výši 19.334.091,45 Kč za období roku 2016 takto:
 - zisk ve výši 19.334.091,45 Kč bude převeden na účet nerozdělený zisk minulých let.
- projednala a schválila auditora účetní závěrky za rok 2017 společnost Kreston A&CE Audit, s.r.o., IČO: 41601416, se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno.

V období mezi 30. 6. 2017 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Emitent ve svém majetku neeviduje žádné podíly na obchodních společnostech.

4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 19. 9. 2017



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



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