

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. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

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	1
3	Informace o činnosti Emitenta	28
4	Ostatní skutečnosti Emitenta	30
5	Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta	30
6	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	30

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A JEHO CENNÝCH PAPIŘECH

Obchodní firma: COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Krapkova 452/38, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 77900
IČO: 291 19 138
DIČ: CZ29119138
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
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál: 37 500 000,- Kč
Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, 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: 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 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
NATE – investment a.s.	Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	75	Rozhodující vliv
NATE – nápojová technika a.s.	Žižkova 1520, 583 01 Chotěboř	Výroba, montáž a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živ. zákona; montáž, opravy, revize, zkoušky el. zařízení a tlakových zařízení a nádob na plyny	Česká republika	75	Rozhodující vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

3 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.

Mezitimní 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).

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

Součástí této Pololetní zprávy je individuální mezitímní 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.

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.

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na dvě desetinná místa. 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.

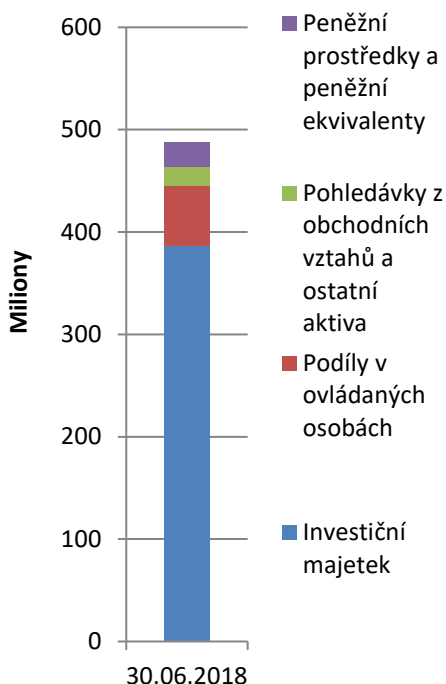
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2018 celková aktiva fondu ve výši 446 960 tis. Kč což představuje zvýšení oproti konci roku 2017 o 140 tis. (tj. o 0,03 %). Aktiva jsou tvořena především dlouhodobým hmotným investičním majetkem v hodnotě 386 955 tis. Kč (87 %), které obsahují zejména nemovitý investiční majetek. Dále pak podíly v ovládaných osobách ve výši 58 500 tis. Kč (13 %) Krátkodobá aktiva tvoří peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 23 877 tis. Kč (5 %), obchodní a jiné pohledávky krátkodobé zejména poskytnuté zálohy a z nájemného ve výši 17 413 tis. Kč (4 %).

Majetek připadající na neinvestiční část fondu tvoří bankovní zůstatek ve výši 733 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura aktiv



PASIVA

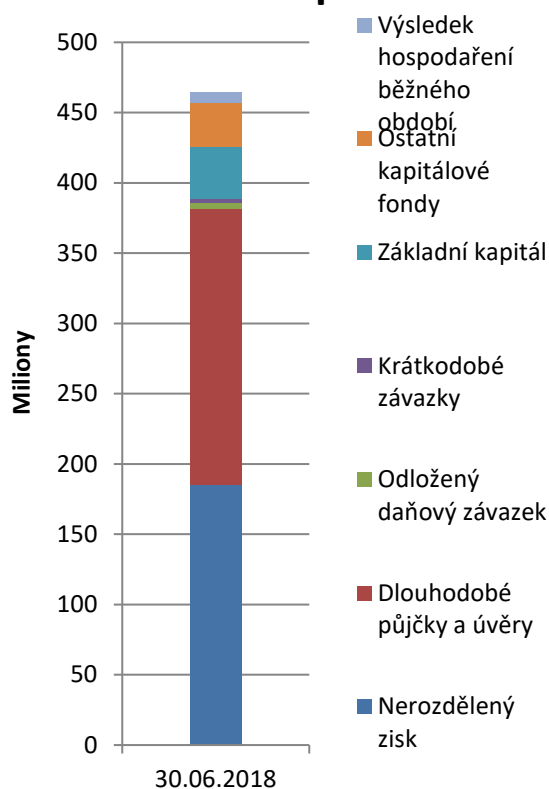
Celková hodnota vlastního kapitálu Fondu k 30. 6. 2018 ve výši 262 453 tis. Kč se zvýšila o výsledek hospodaření z 1. poloviny roku 2018 o 7 528 tis. (tj. o 3 %). Pasiva jsou tvořena základním kapitálem ve výši 37 500 tis. Kč (8 %) a kapitálovými fondy ve výši 30 964 tis. Kč (6 %). Dlouhodobé závazky ve výši 224 752 tis. Kč (46 %) jsou tvořeny dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 196 006 tis. Kč (40 %), ostatní dlouhodobé závazky (zejména pořízení podílu ve společnosti Nate) výši 24 267 tis. Kč (5 %) odloženým daňovým závazkem ve výši 4 479 tis. Kč (1 %).

Fondový kapitál neinvestiční části k 30. 6. 2018 dosáhl hodnoty 37 500 tis. Kč, a to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii ve výši 2 500 Kč.

Fondový kapitál investiční části k 30. 6. 2018 dosáhl hodnoty 224 953 tis. Kč, což představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu investiční akcii ve výši 44 990,70 Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Emitent vykázal k 30. 6. 2018 zisk z pokračující činnosti po zdanění ve výši 7 528 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 2 311 tis. Kč nižší oproti srovnávacímu období.

Fond vykázal nižší výnosy z investičního majetku o 264 tis. Kč a vyšší správní náklady o 1 351 tis. Kč, což vedlo k čistému provoznímu výsledku hospodaření ve výši 10 468 tis. Kč. Provozní výsledek hospodaření poklesl o 1 673 tis. Kč především díky zvýšení provozních nákladů a byl ve výši 9 798 tis. Kč.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění připadající na investiční část Fondu činí 7 528 tis. Kč.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění připadající na neinvestiční část Fondu činí 0 tis. Kč.

CASH FLOW

Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1. 2018 byly ve výši 22 681 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty byly k 30. 6. 2018 ve výši 23 877 tis. Kč. Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů bylo k 30. 6. 2018 ve výši 1 196 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti ve výši 4 026 tis. Kč byl tvořený změnou stavu dlouhodobých finančních závazků – konkrétně dlouhodobých úvěrů ve výši 4 026 tis. Kč

Změna stavu investičního majetku snížila o 120 tis Kč v důsledku zvýšení poskytnutí zálohy na dlouhodobý majetek. Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček klesla o 20 tis. Kč z důvodu navýšení půjčky Comes Lipenska.

Změna stavu ostatních aktiv klesla na částku -3 779 tis. Kč, která byla způsobena především nárůstem fondu oprav o 801 tis Kč, nárůstem pohledávek za nájem o 928 tis. Kč a výší poskytnutých záloh o 332 tis. Kč a nárůstem pohledávek k odběratelům o 370 tis. Kč a nárůstem daňové pohledávky zejména daně z příjmu o 1 350 tis. Kč a poklesu nákladů příštích období o 4 tis Kč.

K nárůstu došlo ve stavu ostatních závazků, a to na 1 613 tis. Kč (stav ve srovnávacím období byl ve výši 217 tis. Kč). Tento rozdíl se skládá především z nárůstu závazků z obchodních vztahů o částku 634 tis Kč, dále pak závazky vůči jednotlivým SVJ o výši 692 tis Kč. Další položkou je závazek k FÚ z titulu DPH ve výši 328 tis. Kč. Zbývající část je pokles dohadných účtů pasivních o částku 41 tis Kč.

Peněžní tok generovaný z (použití v) provozní činnosti je tedy 5 222 tis Kč.

Zkrácená mezitímní individuální účetní závěrka k 30. 6. 2018

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

OBSAH

Zkrácený Výkaz o finanční situaci.....	2
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření	3
Zkrácený Přehled o změnách vlastního kapitálu.....	4
Zkrácený Výkaz o peněžních tocích za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018	5
1. Všeobecné informace.....	6
2. Účetní postupy	8
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	14
4. Změna účetních standardů.....	16
5. Výnosy z investičního majetku	16
6. Správní náklady	16
7. Ostatní provozní výnosy a náklady.....	16
8. Finanční náklady.....	16
9. Daň z příjmu	17
10. Investiční majetek	17
11. Podíly v ovládaných osobách	17
12. Poskytnuté půjčky	17
13. Daňové pohledávky.....	18
14. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva.....	18
15. Peníze a peněžní ekvivalenty	Chyba! Záložka není definována.
16. Základní kapitál	19
17. Půjčky a úvěry.....	19
18. Daňové závazky, splatné a odložené.....	20
19. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20
20. Transakce se spřízněnými osobami.....	20
21. Finanční nástroje – řízení rizik.....	21
22. Klasifikace finančních nástrojů	23
23. Reálná hodnota aktiv a závazků	23
24. Následné události.....	25
Příloha – Zkrácené finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu.....	26
Zkrácený Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2018	26
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření	26
Zkrácený Výkaz o finanční situaci.....	27
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření	28

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 30. 6. 2018**

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		446 960	446 820
Investiční majetek	10	386 955	386 835
Podíly v ovládaných osobách	11	58 500	58 500
Poskytnuté půjčky	12	370	350
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	1 135	1 135
Krátkodobá aktiva		42 727	37 753
Daňové pohledávky	13	1 410	60
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	17 413	14 981
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	23 877	22 681
Časové rozlišení aktiv		27	31
Aktiva celkem		489 687	484 573

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	16	37 500	37 500
Emisní ážio		740	740
Ostatní nedělitelné fondy		187	187
Ostatní kapitálové fondy		30 964	30 964
Výsledek hospodaření běžného období		7 528	24 645
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		185 534	160 889
Vlastní kapitál celkem		262 453	254 925
Dlouhodobé půjčky a úvěry	17	196 006	200 006
Ostatní dlouhodobé závazky	19	24 267	24 293
Odložený daňový závazek	18	4 479	4 479
Dlouhodobé závazky		224 752	228 778
Daňové závazky	18	328	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	1 792	508
Časové rozlišení pasiv		362	362
Krátkodobé závazky		2 482	870
Vlastní kapitál a závazky celkem		489 687	484 573

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Výnosy z investičního majetku	5	18 145	18 409
Správní náklady	6	-7 677	-6 326
Čistý provozní výsledek hospodaření		10 468	12 083
Ostatní provozní výnosy	7	5	-
Ostatní provozní náklady	7	-675	-612
Provozní výsledek hospodaření		9 798	11 471
Finanční náklady	8	-2 270	-1 632
Finanční výsledek hospodaření		-2 270	-1 632
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		7 528	9 839
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		7 528	9 839
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		7 528	9 839

**ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 30. 6. 2017**

tis. Kč	Základ ní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Ostatní kapitálo vé fondy	Nerozděle ný zisk nebo neuhrazen á ztráta z předchozíc h období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	37 500	740	187	30 964	160 889	230 280
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	9 839	9 839
Zůstatek k 30. 6. 2017	37 500	740	187	30 964	170 728	240 119

**ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

tis. Kč	Základn í kapitál	Emisní ážioneděliteln é fondy	Ostatní neděliteln é fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělen ý zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	37 500	740	187	30 964	185 534	254 925
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-	7 528	7 528
Zůstatek k 30. 6. 2018	37 500	740	187	30 964	193 062	262 453

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		7 528	9 839
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-120	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-20	-742
Změna stavu ostatních aktiv		-3 779	-1 615
Změna stavu ostatních závazků		1613	217
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		5 222	7 699
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-4 026	-11 244
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-4 026	-11 244
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		1 196	-3 544
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		22 681	11 625
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	15	23 877	8 081

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 37 500 000 Kč je tvořen 15 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 30. červnu 2018 splacen v plné výši.

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

Identifikační číslo

291 19 138

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2018

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.
IČ: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby: Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec
Vladimír Dokonal, pověřený zmocněnec

Správní rada

Předseda správní rady Ing. Jana Přikrylová Lébrová

Členové správní rady Ladislav Lébr

Dita Zbožínková

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer: Mgr. Richard Opolecký

Portfolio manažer: Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování zkrácené účetní závěrky

Zkrácená účetní závěrka Fondu za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s *IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví*. Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2018. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2017 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2017.

Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- své investice řídí v souladu s investiční strategií obsahující též výstupní strategii
- je svým investorům zavázána ve svém Statutu, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty,

splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky** dle IFRS 10, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora**

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

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální zkrácená účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

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

(c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

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

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

(f) Přepočtení cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

(i) Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na

trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

(j) Výnosové a nákladové úroky

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

(k) Výnosy z dividend

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

(l) Finanční nástroje a jejich oceňování

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

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

v. Úročené závazky

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

vi. Finanční deriváty

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

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

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

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

(m) Tvorba rezerv

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

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

(n) Daň z příjmu

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

(o) Daň z přidané hodnoty

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

(p) Odložená daň

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

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

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

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

(q) Výkaz o peněžních tocích

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

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

(r) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

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

i. IFRS 16 Leasing

Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Fond předpokládá, že nový standard nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

ii. Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad

Standardy přijaté EU

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

Standardy dosud nepřijaté EU

- Novelizace IAS 28: Dlouhodobé investice v přidruženém podniku nebo podniku pod společným vlivem
- IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů
- Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015-2017
- Úprava standardu IAS 19 Změny plánu, krácení a vypořádání

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

(a) Významné úsudky

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 23.

iii. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotou, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou zejména následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

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

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

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

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,

d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje - účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulá období.

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

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2018	30. 6. 2017
Nájemné	14 678	14 855
Přecenění investičního majetku	-	-
Ostatní výnosy z investičního majetku	3 467	3 554
Celkem	18 145	18 409

Ostatní výnosy z investičního majetku zahrnují zejména služby spojené s pronájmem.

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Správní náklady zahrnují zejména náklady spojené se správou nemovitostí a náklady na opravy a udržování.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy z odepsaných pohledávek. Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně.

8. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2018	30. 6. 2017
Nákladové úroky	2 260	1 619
Ostatní finanční náklady	10	13
Celkem	2 270	1 632

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

10. INVESTIČNÍ MAJETEK

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Hodolany, Nová Ulice a Lazce. K 30. červnu 2018 nedošlo ke změně hodnoty investičního majetku, pokles o 120 tis. Kč na 386 955 tis. Kč představuje ponížení poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek.

Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2018 celkově 186 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 190 000 tis. Kč.

11. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30. 6. 2018	31. 12. 2017	30. 6. 2018	Změny	Přecenění	31. 12. 2017
NATE - nápojová technika a.s.	Strojírenská výroba	ČR	75%	75%	22 500	-	-	22 500
NATE - investment	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	75%	75%	36 000	-	-	36 000
Celkem					58 500	-	-	58 500

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a dále jsou pravidelně přeceňovány vždy ke konci účetního období znaleckým posudkem na reálnou hodnotu. V průběhu sledovaného období nedošlo k významným změnám na trhu, pro účely sestavení zkrácené účetní závěrky nebyl vypracován nový posudek.

12. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	370	350
<i>Dlouhodobé</i>	<i>370</i>	<i>350</i>
Celkem	370	350

K 30. červnu 2018 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

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

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené pohledávky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka spřízněné straně 1	250	250	-	2019	3%
Půjčka spřízněné straně 2	100	100	-	2019	3%

13. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. červnu 2018 zahrnují zálohy na daň z příjmů. Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu a zúčtování DPH.

14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	9 169	8 799
Jiné pohledávky	5 811	4 081
Dohadné účty aktivní	105	106
Časové rozlišení aktiv	27	31
Zaplacené zálohy	3 463	3 129
Celkem	18 575	16 146
<i>Krátkodobé</i>	<i>17 440</i>	<i>15 011</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 135</i>	<i>1 135</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18 575	16 146

15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	20 224	19 045
Pokladní hotovost	53	36
Termínované vklady	3 600	3 600
Celkem	23 877	22 681

16. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Fond dále v roce 2016 vydal 5 000 ks kusových akcií v zaknihované podobě znějící na jméno, tzv. investiční akcie, a to k Fondu jako takové. V roce 2018 ani v roce 2017 nedošlo k žádné změně.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	15 000	15 000
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	37 500	37 459 167
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	2 500	2 497,28
Počet vydaných investičních akcií (ks)	5 000	5 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	224 953 320	217 466 241
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	44 990,7	43 493,25

17. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry	186 000	190 000
Půjčky od nebankovních subjektů	10 006	10 006
Celkem	196 006	200 006
<i>Dlouhodobé</i>	<i>196 006</i>	<i>200 006</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	196 006	200 006

K 30. červnu 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu	10 006	10 006	-	-	5%
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	4 000	2032	-
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	-	-

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu	10 006	10 006	-	-	5%
Bankovní úvěr 1	179 282	179 282	-	2032	-
Bankovní úvěr 2	10 718	10 718	-	-	-

Výše uvedené půjčky od nebankovních subjektů neevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem do výše jistiny včetně naběhlého úroku, viz bod 10.

18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2018 zůstal beze změny ve výši 4 479 tis. Kč. Splatný daňový závazek je tvořen zejména odvodem daně z přidané hodnoty.

19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	987	430
Ostatní závazky	24 688	23 946
Přijaté zálohy	360	360
Dohadné účty pasivní	24	65
Celkem	26 059	24 801
<i>Dlouhodobé</i>	<i>24 265</i>	<i>24 293</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>1 794</i>	<i>508</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	26 059	24 801

Položka Ostatní závazky obsahuje zejména závazek za pořízení podílu ve společnosti NATE - nápojová technika a.s. ve výši 22 500 tis. Kč splatný v roce 2019.

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2018		1. 1. – 30. 6. 2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	120	197	-	1 233
1.MAS, a.s.	7 655	-	-	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Celkem	7 775	197	-	1 233

tis. Kč	31. 12. 2017		1. 1. – 30. 6. 2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Comes Lipenská, s r.o.	100	197	-	-
1.MAS, a.s.	7 655	-	-	-
Ing. Lébr	-	-	-	-
Ing. Dokonal	-	-	-	-
SNYZE spol. s r.o.	-	-	-	-
Celkem	7 755	197	-	-

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analyza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	79,02%	79,83%
Podíly v ovládaných osobách	11,95%	12,07%
Poskytnuté půjčky	0,08%	0,07%
Celkem	91,04%	01,97%

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

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2018 i k 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

(c) Riziko likvidity

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

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

(d) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, riziko stavebních vad, riziko vypořádání, a 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.

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci

úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

(a) Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění 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 ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech 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).

24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato zkrácená účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Zkrácené finanční výkazy neinvestiční části fondu

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2018

Aktiva		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	36 767	37 459
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	36 767	37 459
Krátkodobá aktiva	733	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	733	-
Aktiva celkem	37 500	37 459

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	37 500	37 459
Základní kapitál	37 500	37 500
Výsledek hospodaření běžného období	-	-41
Vlastní kapitál a závazky celkem	37 500	37 459

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Správní náklady	-	-15
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-15
Ostatní provozní výnosy	-	18
Provozní výsledek hospodaření	-	3
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	3
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	3
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	3

Zkrácené finanční výkazy investiční části fondu

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 30. 6. 2018**

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	446 960	446 820
Investiční majetek	386 955	386 835
Podíly v ovládaných osobách	58 500	58 500
Poskytnuté půjčky	370	350
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 135	1 135
Krátkodobá aktiva	41 994	37 753
Daňové pohledávky	1 410	60
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17 413	14 981
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 144	22 681
Časové rozlišení aktiv	27	31
Aktiva celkem	488 954	484 573

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál		
Emisní ážio	740	740
Ostatní nedělitelné fondy	187	187
Ostatní kapitálové fondy	30 964	30 964
Výsledek hospodaření běžného období	7 528	24 645
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	185 534	160 889
Vlastní kapitál celkem	224 953	217 466
Dlouhodobé půjčky a úvěry	196 006	200 006
Ostatní dlouhodobé závazky	61 034	61 752
Odložený daňový závazek	4 479	4 479
Dlouhodobé závazky	261 519	266 237
Daňové závazky	328	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 792	508
Časové rozlišení pasiv	362	362
Krátkodobé závazky	2 482	870
Vlastní kapitál a závazky celkem	488 954	484 573

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Výnosy z investičního majetku	5	18 145	18 409
Správní náklady	6	-7 677	-6 311
Čistý provozní výsledek hospodaření		10 468	12 098
Ostatní provozní výnosy	7	5	-
Ostatní provozní náklady	7	-675	-630
Provozní výsledek hospodaření		9 798	11 468
Finanční náklady	8	-2 270	-1 632
Finanční výsledek hospodaření		-2 270	-1 632
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		7 528	9 836
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		7 528	9 836
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		7 528	9 836

4 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 účastí 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 379 907 tis. Kč (pořizovací cena: 221 332 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	48 450 tis. Kč	3 264 tis. Kč
	Nová Ulice	112 814 tis. Kč	4 433 tis. Kč
	Povel	28 086 tis. Kč	2 163 tis. Kč
Areál:	Hodolany	154 396 tis. Kč	162 772 tis. Kč
Pozemky:	Hodolany	36 161 tis. Kč	48 700 tis. Kč

Samostatné movité věci byly ve výši 5 429 tis. Kč a poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek ve výši 1 620 tis. Kč.

Další významnou položkou v majetku Fondu jsou majetkové účasti (75% obchodní podíl) ve společnostech NATE, investment a.s. a NATE, nápojová technika a.s. ve výši 58 500 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou rovněž zůstatky na bankovních účtech a v pokladně v celkové hodnotě 23 090 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 120 tis. Kč. Obě půjčky jsou úročeny třemi procenty p.a.

Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

V březnu roku 2018 Fond zahájil zprostředkování zcizení majetku (uzavřel smlouvu o zprostředkování prodeje nemovitých věcí), kde se 2 FO se zavázali vyvíjet činnost k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nem. věcem mezi Fondem a třetí osobou. Nemovité věci jsou zapsány na LV č. 1219, pro katastrální území Hodolany. Kupní cena za předmětné nem. věci bude vyšší než 350 000 tis. Kč. Hodnota nemovitých věcí k v.k.ú. Hodolany byla ve znaleckém posudku č. č. 3275-010-2018, vypracovaném ke dni 31.12.2017, spol. STATIKUM, oceněna reálnou hodnotou ve výši 190 557 tis. Kč.

V dubnu fond uzavřel smlouvu o nájmu nemovitých věcí (pozemků včetně budovy) na základě které Fond jakožto pronajímatel pronajímá Pozemek p.č. 1661, jehož součástí je stavba, budova bez č. p. - sklad č. 334 B, o velikosti 220 m², ulice Lipenská 1170/45, Olomouc - Areál Lipenská, společnosti MAFRA, a.s. IČO: 453 13 351. Doba nájmu Předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou 2 let, počínaje dnem 1. května 2018 a konče dnem 30. dubna 2020. Cena je 200 tis. Kč za rok.

V červnu fond uzavřel další smlouvu o nájmu nemovitých věcí (pozemků včetně budovy) a jakožto pronajímatel pronajímá Pozemek p.č. 263/1, zapsaným na LV č. 1219 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, pro okres a obec Olomouc společnosti J.M.I.T. a.s. IČO: 278 46 458. Doba nájmu Předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. července 2018 a cena 25 tis. Kč + DPH měsíčně.

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

Fond předpokládá, že v druhém pololetí poskytne peněžní prostředky ve formě poskytnutí zápůjčky společnosti Zbirovia a.s., která je dlouholetým obchodním partnerem Emitenta.

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).

5 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI EMITENTA

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

- Projednala zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku za účetní období roku 2017
- Projednala zprávu o vztazích za účetní období
- Projednala zprávu kontrolního orgánu o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledku jeho hospodaření za účetní období
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na úhradu ztráty neinvestiční části Fondu za účetní období
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na rozdělení zisku investiční části za účetní období
- Rozhodla o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za účetní období roku 2018
- Rozhodla o uzavření dodatku ke smlouvě o administraci
- Rozhodla o uzavření dodatku ke smlouvě o výkonu funkce
- Projednala a schválila smlouvu o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu se společností COMES Lipenská s.r.o.

V období mezi 30. 6. 2018 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.

6 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku účasti v níže uvedených společnostech, které ve sledovaném období vykazovaly níže uvedenou činnost:

- NATE – nápojová technika a.s. IČO 263 41 719, (75% obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, montáž, opravy, revize, zkoušky elektrických zařízení a montáž, opravy, revize, zkoušky tlakových zařízení a nádob na plyny.

Společnost v I. pololetí roku 2018 pokračovala v podnikatelských aktivitách – výrobou a distribucí kompletních plnicích linek pro nápojový průmysl. V oboru společnost působí již 60 let a dodává své produkty do pivovarů, mlékáren, minerálkoven a vinařských závodů. Společnost rovněž aktivně spolupracuje s výzkumnými instituty a Vysokou školou chemickou-technologickou. Dlouhodobý majetek společnosti je tvořen budovou zapsanou na LV 2943 v k.ú. Chotěboř, která je využívána jako správní budova celého výrobního areálu, kterou společnost pronajímá. Hodnota nemovitosti byla oceněna v hodnotě 21 707 000,- Kč

- NATE – investment a.s. IČO 288 21 327 (75% obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost se v I. pololetí orientovala na pronájem nemovitostí, jež jsou v majetku společnosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 5388 a LV č. 5668 pro k.ú. Chotěboř. Uvedené nemovitosti tvoří výrobní areál, tedy průmyslové prostory o celkové pronajímatelné ploše 13.620 m². Celý areál je pronajímán společnosti NATE nápojová technika a.s.

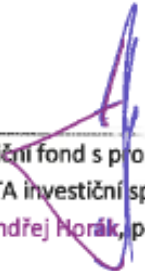
7 PROHLÁŠENÍ OPRAVNĚNÉ OSOBY EMITENTA

Jako oprávněná osoba Emitenta,


tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 26. 9. 2018



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