

# **POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA**

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

se sídlem Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00

**(za období 19. 12. 2016 – 30. 6. 2017)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

## **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	Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí.....	7

## 1 Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma:	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Sídlo:	Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00
NID:	751 60 005
DIČ:	CZ684019678
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi">http://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi</a>
Telefonní číslo:	+420 226 251 010
(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)	
Společnost zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 10885.
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1. prosince 2016	
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3608.

### Cenné papíry

#### Zakladatelské akcie

Druh:	kusové zakladatelské akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	listinné
Počet kusů:	dosud neemitováno, splacený zapisovaný kapitál ze 30%

#### Investiční akcie

Druh:	kusové investiční akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihované
Počet kusů:	k 30.6.2017 25 000ks akcií, ke dni sestavení Pololetní zprávy 27 018 ks
ISIN:	CZ0008042496
Název emise:	COLBER PODF. I

## 2 Číselné údaje a informace Emitenta

### Vznik

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

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

Fond 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 2018.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Součástí této Pololetní zprávy je účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta. Je tvořena Rozvahou, Výkazem zisku a ztráty, 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. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

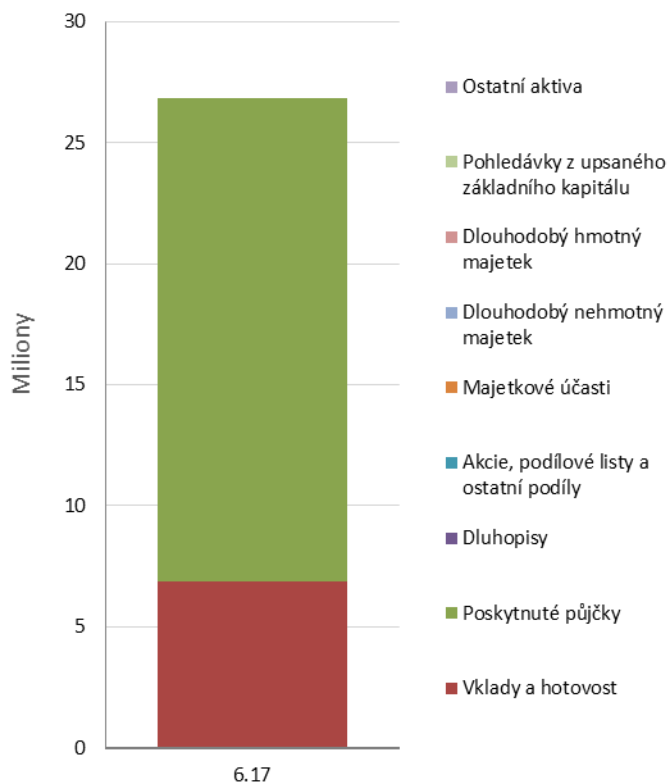
Pololetní zpráva je sestavena za společnost COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

### AKTIVA

Celková aktiva Fondu k 30. 6. 2017 ve výši 26 846 tis. Kč jsou tvořena poskytnutou půjčkou ve výši 20 000 tis. Kč, která je úročena sazbou 6,0 % p.a. a je splatná do 31. 3. 2026 a bankovními vklady ve výši 6 846 tis. Kč.

Struktura aktiv k 30. 6. 2017 je zobrazena na níže uvedeném grafu.

## Struktura aktiv fondu

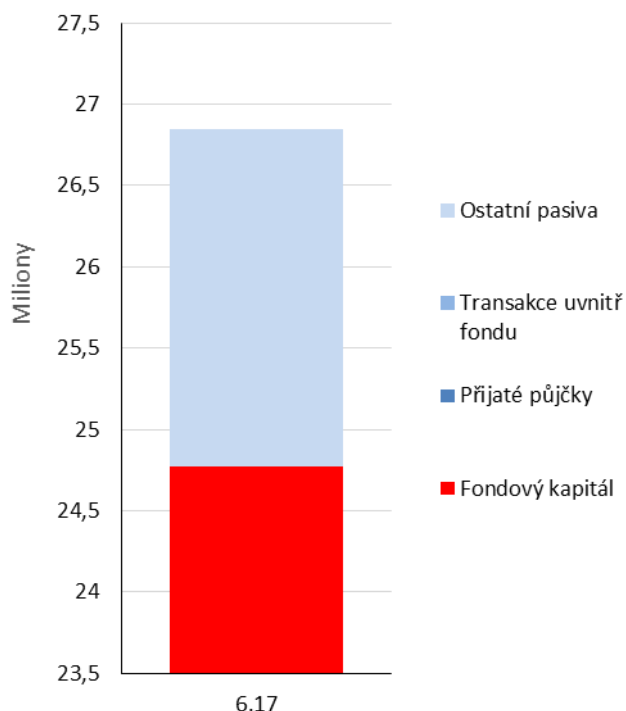


### PASIVA

Celková pasiva Fondu jsou k 30. 6. 2017 ve výši 26 846 tis. Kč. Pasiva jsou tvořena Kapitálovými fondy (emitovanými investičními akciemi) v hodnotě 25 000 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 2 077 tis. Kč – ta zahrnují zejména závazky vůči dodavatelům v hodnotě 6 050 Kč a závazkem vůči akcionářům ve výši 2 000 tis. Kč vyemitovat investiční akcie, a ztrátou za účetní období -231 tis. Kč.

Struktura aktiv k 30. 6. 2017 je zobrazena na níže uvedeném grafu.

## Struktura financování fondu



### HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Hospodaření emitenta skončilo k 30. 6. 2017 ztrátou ve výši -231 tis. Kč. Výnosy byly ve sledovaném období ve výši 450 tis. Kč a tvořily je výnosy z úroků z poskytnuté půjčky. Oproti tomu správní náklady Emitenta byly ve výši 675 tis. Kč a náklady na poplatky a provize byly 6 tis. Kč, z čehož plyne výše uvedená ztráta.

### CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 je ve výši 6 846 tis. Kč. Výše čistých peněz z provozní činnosti ovlivnily především úrokové výnosy a úpravy o změny pracovního kapitálu spočívající ve zvýšení obchodních závazků. Peněžní tok z investiční činnosti byl ve výši -19 550 tis. Kč a ovlivnila ho hodnota poskytnuté půjčky a přijatých úroků z ní. Peněžní tok z financování pak tvoří vklady společníků a akcionářů.

**Rozvaha**

k 30.6.2017

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2017	30.6.2017
<b>AKTIVA</b>			
	Bruto	Korekce	Netto
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 846	0	6 846
v tom: a) splatné na požádání	6 846	0	6 846
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	20 000	0	20 000
b) ostatní pohledávky	20 000	0	20 000
<b>Aktiva celkem</b>	<b>26 846</b>	<b>0</b>	<b>26 846</b>

tis. Kč	30.6.2017
<b>PASIVA</b>	
4 Ostatní pasiva	2 077
12 Kapitálové fondy	25 000
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	-231
16 Vlastní kapitál	24 769
<b>Pasiva celkem</b>	<b>26 846</b>

**Výkaz zisku a ztráty**

od 19.12.2016 do 30.6.2017

tis. Kč	od 19.12.2016 do 30.6.2017
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	450
5 Náklady na poplatky a provize	-6
9 Správní náklady	-675
v tom: a) náklady na zaměstnance	0
b) ostatní správní náklady	-675
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-231
23 Daň z příjmů	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-231

## Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

za období od 19. prosince 2016 do 30. června 2017

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Zisk (ztráta)	Celkem
Příplatek mimo základní kapitál	25 000	0	25 000
Ostatní změny	0	(231)	(231)
<b>Zůstatek k 30.6.2017</b>	<b>25 000</b>	<b>(231)</b>	<b>24 769</b>
	25 000	-231	24 769

## Výkaz o peněžních tocích Emitenta

za období od 19. prosince 2016 do 30. června 2017

tis. Kč	30.6.2017
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>	
Výsledek hospodaření před zdaněním	-231
Úrokové výnosy	-450
Součet o úpravy nepeněžních operací	-681
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	2 077
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	1 396
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>1 396</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>	
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-20 000
Přijaté úroky	450
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>	<b>-19 550</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>	
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	25 000
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>25 000</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>6 846</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>0</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	6 846
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>6 846</b>



**Srovnávací období není v uvedených výkazech uvedeno z důvodu vzniku Fondu 1. 12. 2016.**

V průběhu prvního pololetí roku 2017 nedošlo ke změnám účetních metod.

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

### **Vybrané vysvětlující poznámky**

Ve sledovaném období mezi 19. 12. 2016 a 30. 6. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva k 30. 6. 2017 dosahují hodnoty 26 846 tis. Kč. Jednotlivé významné pohyby jsou uvedeny v následujícím textu.
- Největší položku aktiv (75,5 %) představuje poskytnutá půjčka v hodnotě 20 000 tis. Kč.
- Zbýlých 25,5 % je tvořeno pohledávkou za nebankovními subjekty splatnou na požádání ve výši 6 846 tis. Kč.
- Vlastní kapitál dosáhl k 30. 6. 2017 výše 24 769 tis. Kč, což představuje 92,26 % celkových pasiv.
- Kapitálové fondy ve výši 25 000 tis. Kč jsou tvořeny investičními akciemi obce Mrsklesy.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2017 ve výši - 231 tis. Kč byl zapříčiněn tím, že správní náklady v tomto období převyšovaly hodnotu přijatých úroků z poskytnuté půjčky.

## **3 Informace o činnosti Emitenta**

### **Činnost Emitenta**

Fond poskytl úvěru ve výši 25.000.000,- Kč společnosti COLBER INVEST, s.r.o., IČ: 26815401, za účelem financování nákladů spojených se stavebním řízením developerských projektů, a to se splatností do 31. 3. 2026.

## **4 Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím pololetí bude Fond pokračovat v posuzování proveditelnosti nemovitostních projektů.

Jedná se o čtyři projekty týkající se výstavby na území České republiky s předpokládanými investičními náklady 390.000 tis. Kč.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným zásadním změnám v oblasti řízení rizik. Nejvýznamnější podstupovaná rizika 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 bude vystaven tržnímu riziku vzhledem k záměru investovat do nemovitostí a nemovitostních společností. Riziko bude řízeno prostřednictvím diverzifikace s cílem minimalizovat dopady cenových výkyvů na realitních trzích na portfolio Fondu.

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

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum 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.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku fondového kapitálu investiční části 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 ve sledovaném období nevyužíval k financování své investiční činnosti úvěry a zápůjčky.

*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 bude Fond podstupovat zejména při realizaci investiční činnosti, eventuálně při pronájmech nemovitostí. V případě nájmu bude riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy budou 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.

*Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.*

d) Riziko stavebních vad

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

Fond bude reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které bude do svého portfolia nabývat.

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

*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.

Aktuálně (tj. k 30. 6. 2017) Fond vykazuje poskytnuté úvěry vč. naběhlého příslušenství ve výši 20 mil. Kč. Úvěrové riziko je sníženo využitím zajišťovacích instrumentů – zástavním právem vůči nemovitostem a blankosměnkou s avalem.

*Úvěrové riziko je hodnoceno 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

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

Spřízněná strana	Pohledávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Komentář
Colber Invest s. r. o.	20 000			450	Smlouva o úvěru č.1/2017

## Ostatní skutečnosti Emitenta

K ostatním skutečnostem za sledované období nedošlo.

## Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta

Emitent ve svém majetku neeviduje žádné podíly na obchodních společnostech.

## Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

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

V Praze dne 1. listopadu 2017



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