

**AVANT** INVESTIČNÍ  
SPOLEČNOST

## **Výroční zpráva fondu**

**BOHEMIA investiční fond, a.s.**

**za účetní období od 29.1.2015 do 31.12.2015**

## Obsah

Výroční zpráva fondu.....	1
1) Základní údaje o fondu a účetním obdobích .....	3
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK) .....	3
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	3
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	3
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	3
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	3
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF) .....	4
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.....	4
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem. ....	4
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	4
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	4
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	4
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	4
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	5
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	5
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	5
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) .....	5
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....	5
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	5
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	6
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	1
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK).....	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	3
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	3
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	3
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	1

## Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

## 1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	<b>BOHEMIA investiční fond, a.s.</b>
IČO:	<b>03754774</b>
Sídlo:	<b>č.p. 166, 290 01 Choťánky</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČO:	<b>27590241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>29.1.2015 – 31.12.2015</b>

## 2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti nutné k zahájení naplňování investiční strategie a následně společnost začala vykonávat běžnou činnost v souladu se svým statutem. K 31.12.2015 měl fond celková aktiva ve výši 349 012 935 Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2015 částku 281 249 719 Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 15 166 449 Kč. Hodnota jedné akcie fondu činí 1 406 249 Kč.

## 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastal žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

## 4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2016 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček.

## 5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

## 6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým regulatorním pravidlům. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

## 7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

## a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

<b>Pevná složka odměn:</b>	232 998 CZK
<b>Pohyblivá složka odměn:</b>	0 CZK
<b>Počet příjemců:</b>	16
<b>Odměny za zhodnocení kapitálu:</b>	0 CZK

## b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

<b>Odměny vedoucích osob:</b>	72 812 CZK
<b>Počet příjemců:</b>	5
<b>Odměny ostatních zaměstnanců:</b>	160 186 CZK
<b>Počet příjemců:</b>	11

## 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 Zákona žádná právnická osoba.

## 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

<b>Jméno a příjmení:</b>	Mgr. Ing. Ondřej Pieran
<b>Další identifikační údaje:</b>	Datum narození 18.3.1983, RČ: 830318/5165, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** celé účetní období

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

## 10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

<b>Název:</b>	Česká spořitelna, a.s.
<b>IČO:</b>	45244782
<b>Sídlo:</b>	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00

**Výkon činnosti depozitáře pro fond:** celé účetní období

## 11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

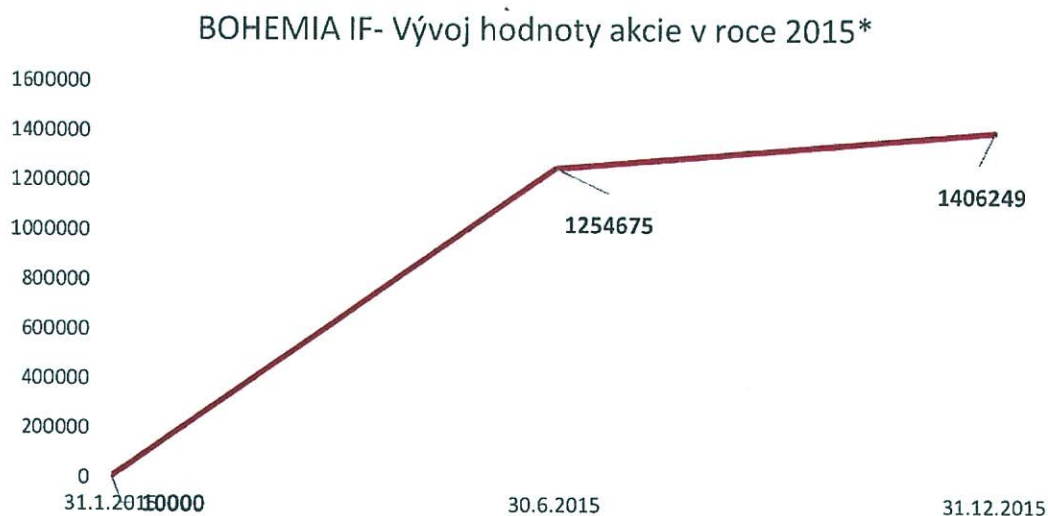
## 12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce

## 13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

## 14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



\* významné změny v hodnotě akcie Fondu jsou způsobeny poskytnutím dobrovolného příplatku mimo základní kapitál

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

## 15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádný soudní nebo rozhodčí spor.

## 16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

## 17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

<b>Odměna obhospodařovateli:</b>	660 000 CZK
<b>Úplata depozitáři:</b>	262 765 CZK
<b>Úplata hlavnímu podpůrci:</b>	0 CZK
<b>Odměna auditora:</b>	52 000 CZK

...

**Údaje o dalších nákladech či daních:**

Právní a notářské služby	18 343 CZK
Poradenství a konzultace	84 700 CZK
Ostatní administrativní náklady	20 500 CZK

**18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)**

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

**Zpracoval:** Ing. Václav Urban

**Funkce:** Finanční ředitel obhospodařovatele

**Dne:** 31.3.2016

**Podpis:**



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

# BOHEMIA investiční fond, a.s.

za ověřované období  
od 29.1.2015 do 31.12.2015

## Identifikace účetní jednotky

Firma:	<b>BOHEMIA investiční fond, a.s.</b>
IČ:	03 75 47 74
Sídlo:	č.p.166, 290 01 Choťánky
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 20398, rejstříkový soud v Praze
Předmět podnikání:	Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.



## **Zpráva je určena akcionářům společnosti**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BOHEMIA investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

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

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

## **Odpovědnost auditora**

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

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

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

## Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BOHEMIA investiční fond, a.s. k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

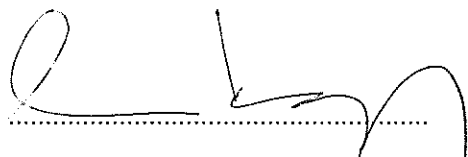
## Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

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

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

V Praze dne 28.4.2016



Auditor:

Ing. Markéta Kopřivová  
číslo oprávnění 1331 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.

Sídlo: č.p. 166, 290 01 Chotánky

Identifikační číslo: 03754774

Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů dle ustanovení §95 odst.1 písm.a) Sb. o investičních společnostech

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok:

2015

## ROZVAHA

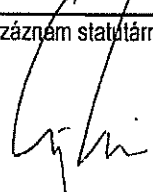
ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	349 013		349 013	2 000
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2				
2 Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
3 Pohledávky za bankami a dužstevními záložnami	6	6 132		6 132	
v tom: a) splatné na požádání	7	6 132		6 132	2 000
b) ostatní pohledávky	8				
4 Pohledávky na nebankovními subjekty	9	283 692		283 692	
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	283 692		283 692	
5 Dluhové cenné papíry	12				
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14				
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
7 Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	18	59 189		59 189	
z toho: v bankách	19				
9 Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
10 Dlouhodobý hmotný majetek	22				
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
11 Ostatní aktiva	24				
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
13 Náklady a příjmy příštích období	26				



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	349 013	2 000
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2		
	v tom: a) splatné na požádání	3		
	b) ostatní závazky	4		
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	5		
	v tom: a) splatné na požádání	6		
	b) ostatní závazky	7		
3	Závazky z dluhových cenných papírů	8	61 200	
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9	61 200	
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
4	Ostatní pasiva	11	6 563	
5	Výnosy a výdaje příštích období	12		
6	Rezervy	13		
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
	b) na daně	15		
	c) ostatní	16		
7	Podřízené závazky	17		
8	Základní kapitál	18	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	19	2 000	2 000
9	Emisní ažio	20		
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21		
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22		
	b) ostatní rezervní fondy	23		
	c) ostatní fondy ze zisku	24		
11	Rezervní fond na nové ocenění	25		
12	Kapitálové fondy	26	263 546	
13	Oceňovací rozdíly	27	537	
	v tom: a) z majetku a závazků	28		
	b) ze zajišťovacích derivátů	29		
	c) z přepočtu účastí	30	537	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31		
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	32	15 166	
	<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>281 250</b>	<b>2 000</b>

Sestaveno dne:	27.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.  
 Sídlo: č.p. 166, 290 01 Choťánky  
 Identifikační číslo: 03754774  
 Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů dle ustanovení §95  
 odst.1 písm.a) Sb. o investičních společnostech  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015  
 Rozhodné období - rok: 2015

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	18 274	
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2		
2 Náklady na úroky a podobné náklady	3	1 200	
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	4		
3 Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
4 Výnosy z poplatků a provizí	9		
5 Náklady na poplatky a provize	10	11	
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	11		
7 Ostatní provozní výnosy	12		
8 Ostatní provozní náklady	13		
9 Správní náklady	14	1 098	
v tom: a) náklady na zaměstnance	15		
z toho: aa) mzdy a platy	16		
ab) sociální a zdravotní pojištění	17		
b) ostatní správní náklady	18	1 098	
10 Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému a nehmotnému majetku	19		
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21		
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22		
14 Rozpuštění opravných položek k účaste s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
15 Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
16 Rozpuštění ostatních rezerv	25		
17 Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
18 Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
19 Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	28	15 965	
20 Mimořádné výnosy	29		
21 Mimořádné náklady	30		
22 Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	31		
24 Daň z příjmů	32	798	
25 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	15 166	

Sestaveno dne:

27.4.2016

Sestavil:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.

Sídlo: č.p. 166, 290 01 Choťánky

Identifikační číslo: 03754774

Předmět podnikání: činnost fondů kvalifikovaných investorů dle ustanovení §95 odst.1 písm.a) Sb. o investičních společnostech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 2015

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1 Poskytnuté přísliby a záruky	1		
2 Poskytnuté zástavy	2		
3 Pohledávky ze spotových operací	3		
4 Pohledávky z pevných termínových operací	4		
5 Pohledávky z opcí	5		
6 Odepsané pohledávky	6		
7 Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
8 Hodnoty předané k obhospodařování	8	349 013	
9 Pohledávky za nebankovními subjekty	9		
10 Přijaté zástavy a zajištění	10		
11 Závazky ze spotových operací	11		
12 Závazky z pevných termínových operací	12		
13 Závazky z opcí	13		
14 Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
15 Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne:	27. 4. 2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.

Sídlo: č.p. 166, 290 01 Chotánky

Identifikační číslo: 03754774

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

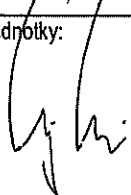
Rozhodné období - rok: 2015

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 29.1.2015	2 000							2 000
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						537		537
Čistý zisk/ztráta za účetní období							15 166	15 166
Dividendy								0
Převody do fondů					263 546			263 546
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Zvýšení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zůstatek k 31.12.2015	2 000	0	0	0	263 546	537	15 166	281 250

Sestaveno dne:	27.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:			





## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

BOHEMIA investiční fond, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen na základě usnesení valné hromady ze dne 16. 12. 2014, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 29. 1. 2015.

Česká národní banka investiční fond BOHEMIA investiční fond, a.s., který není samosprávným investičním fondem, k datu 9. 1. 2015 zapsala do seznamu investičních fondů s právní osobností, který vede ČNB v souladu s ustanovením § 597 písm.. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 2. 2. 2015 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby obhospodařování dle § 5 ZISIF a služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Choťánky č.p. 166  
290 01 Poděbrady  
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2015:

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 29. ledna 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 29. ledna 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Pavel Doležal pověřený zmocněnec	od 29. ledna 2015



# BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

## Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Pavla Loudová

od 29. ledna 2015

Člen dozorčí rady

Pavel Louda

od 29. ledna 2015

V rozhodném období došlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věčné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z dividend a úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 20. 2. 2015 (dále jen „depozitář“).



V průběhu roku 2015 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 29. 1. 2015 do 31. 12. 2015 (dále též „účetní období“)

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

### **(a) Den uskutečnění účetního případu**

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

### **(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Hlavní investiční nástroje, do nichž Fond jakožto investiční fond podle zákona č.240/2013 Sb. investuje v souladu se svým statutem více než 90% majetku Fondu:

- a) investiční cenné papíry
- b) cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem
- c) účasti v kapitálových obchodních korporacích,
- d) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtů dle § 72 odst. 2 zákona 240/2013 Sb.
- e) úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem

Při pořízení jsou dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

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

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

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

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

## **BOHEMIA investiční fond, a.s.**

**IČO: 037 54 774**

**Příloha Řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015**

(v celých tis. Kč)

---

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

### **(c) Majetek jako investiční příležitost**

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

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

### **Počáteční ocenění**

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

### **Následné oceňování**

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy a Investiční Fondy oceňují majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasív. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

### **(d) Ostatní aktiva**

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,



## **BOHEMIA investiční fond, a.s.**

**IČO: 037 54 774**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015**

(v celých tis. Kč)

---

- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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

### **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

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

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

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

### **(f) Přepočítání 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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### **(g) Zdanění**

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

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



**(h) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

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

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

**3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

**Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty**

S ohledem na skutečnost, že společnost vznikla dne 29. 1. 2015, nemá v minulém období žádné stavy minulého období.

**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	k 31. 12. 2015
<b>Výnosy z úroků</b>	
z úvěru	18 274
<b>Náklady na úroky</b>	
z dluhopisů	-1 200
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>17 074</b>

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů. Fond vykazoval náklady na úroky z dluhopisů.



**BOHEMIA investiční fond, a.s.**

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

**5. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

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

tis. Kč	k 31. 12. 2015
Auditorské služby	52
Právní služby	1
Notářské služby	17
Náklady na znalecké posudky	85
Služba obhospodařování majetku	660
Služby depozitáře	263
Ostatní správní náklady	20
<b>Celkem</b>	<b>1 098</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 660.000,- Kč.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Fond poplatek a celkové náklady fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 262 765,- Kč

**6. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY**

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

**7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31/12/2015
Zůstatky na běžných účtech	6 132
<b>Celkem</b>	<b>6 132</b>

**8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2015
Úvěry	283 692
<b>Celkem</b>	<b>283 692</b>



**BOHEMIA investiční fond, a.s.**

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek úvěru
LOUDA REALITY Poděbrady a.s.	184 769	6 638	3 M Pribor + 7,9%	191 407
LOUDA Auto a.s.	0	110	3 M Pribor + 7,9%	110
Nové Ohrazenice s.r.o.	1 000	21	3 M Pribor + 7,9%	1 021
Nový Žižkov s.r.o.	20 000	417	3 M Pribor + 7,9%	20 417
LOUDA Auto Praha s.r.o.	70 000	737	6%	70 737

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

**9. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31/12/2015
Dodavatelé	72
Jiné závazky	3 783
Daně, DPPO	798
Chybná platba (vyrovnáno 01/2016)	1 858
Dohadné účty	52
<b>Celkem</b>	<b>6 563</b>

**10. DLUHOPISY**

tis. Kč		31/12/2015
Dluhopisy BOHEMIA IF 2014-2020/4% FIXED	60 ks	60 000
AÚV - dluhopisy		1 200
<b>Celkem</b>		<b>61 200</b>





## 11. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal 200 ks zakladatelských akcií o nominální hodnotě 10 000 Kč.

## 12. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 15 166 tis. Kč.

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 29.1.2015	2 000	0	0	0	0	0	0	2 000
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	537	0	537
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	15 166	15 166
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	263 546	0	0	263 546
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 546</b>	<b>537</b>	<b>15 166</b>	<b>281 250</b>

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

### Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	15 965
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	-
Ostatní položky (především daňové odpisy)	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>798</b>



Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Fond o odložené dani neúčtoval.

#### **14. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Fond vykazoval k 31. 12. 2015 hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s. ve výši 349 013 tis. Kč.

Závazky kryté zástavním právem společnost nemá.

Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období nebyly vyměřeny.

#### **15. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU**

##### **Úvěrové riziko při poskytování úvěrů a zápůjček**

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.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, půjček, zápůjček nebo postoupených pohledávek, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

##### **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.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí.

S ohledem na povahu části majetku Fondu je toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

##### **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. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

##### **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-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. V některých případech může být prvotní investice ovlivněna tržním rizikem až sekundárně.

#### **Operační riziko**

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře.

#### **Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)**

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko právních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad majetkových hodnot nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

#### **Riziko zrušení Fondu**

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

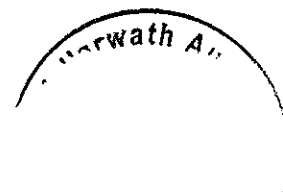
Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AVANT investiční společnosti a.s..

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nevýznamné.

#### **Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není



**BOHEMIA investiční fond, a.s.**

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko nestálé hodnoty**

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

**16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

- Nové Ohrazenice s.r.o. se sídlem Chofánky 166, 299 01 Poděbrady, IČO: 023 87 930, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 219025.

Výše základního kapitálu – 1 000 000 Kč,

Předmět podnikání – výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona.

Předmět činnosti – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových proctor

Pořizovací cena podílu v tis. Kč	velikost podílu v %	oceňovací rozdíl v tis. Kč	celkem v tis. Kč
51 085	100	1 282	52 367

- Nový Žižkov s.r.o. se sídlem Helichova 795, 290 01 Poděbrady, IČO: 290 54 800, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městský soudem v Praze, oddíl C, vložka 163278 .

Výše základního kapitálu – 200 000 Kč

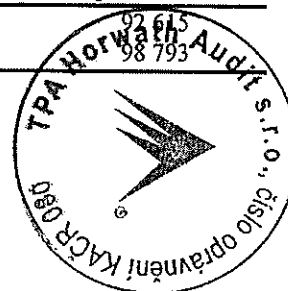
Předmět podnikání – výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona.

Pořizovací cena podílu v tis. Kč	velikost podílu v %	oceňovací rozdíl v tis. Kč	celkem v tis. Kč
7 567	100	- 745	6 822

**17. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

- LOUDA REALITY Poděbrady, a.s., IČO: 021 44 972

Úvěr			Úroky – 7,9% + 3M Pribor		KZ		KZ jistina + úrok
Přírůstek	úbytek	KZ	předpis úroků	úhrada	KZ		
150 000	59 231	90 769	9 724	7 878	1 846		
94 000		94 000	4 793		4 793		



**BOHEMIA investiční fond, a.s.****IČO: 037 54 774****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015**

(v celých tis. Kč)

- Louda Auto a.s., IČO: 463 58 714

Úvěr			Úroky – 7,9% + 3M Pribor			
Přírůstek	úbytek	KZ	předpis úroků	úhrada	KZ	KZ jistina + úrok
90 000	90 000	0	2 214	2 104	110	110

- Nové Ohrazenice, s.r.o., IČO: 023 87 930

Úvěr			Úroky – 7,9% + 3M Pribor			
Přírůstek	úbytek	KZ	předpis úroků	úhrada	KZ	KZ jistina + úrok
1 000	0	1 000	38	17	21	21

- Nový Žižkov, s.r.o., IČO: 290 54 800

Úvěr			Úroky – 7,9% + 3M Pribor			
Přírůstek	úbytek	KZ	předpis úroků	úhrada	KZ	KZ jistina + úrok
20 000	0	20 000	768	351	417	20 417

- Louda Auto Praha, s.r.o., IČO: 043 33 331

Úvěr			Úroky – 6,00%			
Přírůstek	úbytek	KZ	předpis úroků	úhrada	KZ	KZ jistina + úrok
70 000	0	70 000	736	0	736	70 736

**18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

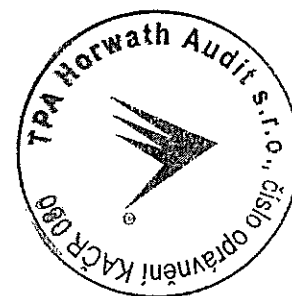
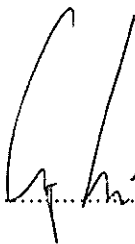
Dne 3. 2. 2016 byl provedeny následující zápisy do obchodního rejstříku:

Vymazáno – Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M, pověřený zmocněnec

Zapsáno – Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

Sestaveno dne: 12.4.2016



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

## Zpráva o vztazích za účetní období od 29.1.2015 do 31.12.2015

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: **BOHEMIA investiční fond, a.s.**

IČO: **03754774**

Sídlo: **Choťánky 166, PSČ 290 01**

### **Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK**

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Pavel Louda**

Bydliště: **Puškinova 1101/24, 290 01 Poděbrady**

Datum narození: **23.1.1974**

Způsob ovládaní **98,5 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba: **Nový Žižkov s.r.o.**

IČO: **29054800**

Sídlo: **Poděbrady, Hellichova 795, PSČ 29001**

Způsob propojení **od 29.1.2015 do 20.7.2015 prostřednictvím podílu ovládající osoby na této osobě**

**od 20.7.2015 prostřednictvím 100% podílu ovládané osoby na této osobě**

Osoba: **Nové Ohrazenice s.r.o.**

IČO: **02387930**

Sídlo: **č.p. 166, 290 01 Choťánky**

Způsob propojení **od 29.1.2015 do 20.7.2015 prostřednictvím podílu ovládající osoby na této osobě**

**od 20.7.2015 prostřednictvím 100% podílu ovládané osoby na této osobě**

...

Osoba: **CARNOVA s.r.o.**  
 IČO: **60110236**  
 Sídlo: **Hněvkovského 603/81, Komárov, 617 00 Brno**  
 Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu společnosti Louda Auto a.s. na této osobě**

Osoba: **LOUDA REALITY a.s.**  
 IČO: **02144972**  
 Sídlo: **Choťánky 166, PSČ 29001**  
 Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu ovládající osoby na této osobě**

Osoba: **Louda Auto a.s.**  
 IČO: **46358714**  
 Sídlo: **Choťánky 166, PSČ 29001**  
 Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu ovládající osoby na této osobě**

Osoba: **CAR4WAY a.s.**  
 IČO: **25131401**  
 Sídlo: **č.p. 166, 290 01 Choťánky**  
 Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu ovládající osoby na této osobě**

Osoba: **Louda Auto Praha s.r.o.**  
 IČO: **04333331**  
 Sídlo: **Choťánky 166, PSČ 29001**  
 Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu ovládající osoby na této osobě**

2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	1.2.2015	-	Vlastní kapitál
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	18.6.2015	-	Vlastní kapitál
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	8.7.2015	-	Vlastní kapitál

...

Pavel Louda	Smlouva o postoupení pohledávky	1.2.2015	Úplata	Pohledávka
Pavel Louda	Smlouva o postoupení pohledávky	19.5.2015	Úplata	Pohledávka
Pavel Louda	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
Pavel Louda	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
LOUDA REALITY a.s.	Dohoda o nahrazení dosavadního závazku novým	1.2.2015	-	-
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o úvěru	1.2.2015	Úvěr	Úrok
LOUDA REALITY a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	20.7.2015	-	-
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o úvěru	19.5.2015	Úvěr	Úrok
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
Nové Ohrazenice s.r.o.	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Nový Žižkov	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Louda Auto a.s.	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Louda Auto Praha s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.10.2015	Úvěr	Úrok

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	1.2.2015	-	Vlastní kapitál
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	18.6.2015	-	Vlastní kapitál
Pavel Louda	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	8.7.2015	-	Vlastní kapitál
Pavel Louda	Smlouva o postoupení pohledávky	1.2.2015	Úplata	Pohledávka
Pavel Louda	Smlouva o postoupení pohledávky	19.5.2015	Úplata	Pohledávka
Pavel Louda	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
Pavel Louda	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
LOUDA REALITY a.s.	Dohoda o nahrazení dosavadního závazku novým	1.2.2015	-	-
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o úvěru	1.2.2015	Úvěr	Úrok
LOUDA REALITY a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	20.7.2015	-	-
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o úvěru	19.5.2015	Úvěr	Úrok
LOUDA REALITY a.s.	Smlouva o převodu podílu	20.7.2015	Úplata	Podíl na s.r.o.
Nové Ohrazenice s.r.o.	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Nový Žižkov	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Louda Auto a.s.	Smlouva o úvěru	9.7.2015	Úvěr	Úrok
Louda Auto Praha s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.10.2015	Úvěr	Úrok

4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.



**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

**Zpracoval:** Mgr. Ing. Ondřej Pieran

**Funkce:** Zmocněnec statutárního orgánu

**Dne:** 31.3.2016

**Podpis:** .....

## Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (jedn. CZK)
Jistina úvěru - LOUDA REALITY a.s.	184 769	184 769
Úrok úvěru LOUDA REALITY a.s.		6 639
Jistina úvěru - Nový Žižkov s.r.o.	20 000	20 000
Jistina úvěru - Louda Auto Praha s.r.o.	70 000	70 000
100% Podíl Nové Ohrazenice s.r.o.	51 085	52 367
100% Podíl Nový Žižkov s.r.o.	7 567	6 822