

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu

BOHEMIA investiční fond, a.s.

za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

Obsah

| | |
|---|---|
| Výroční zpráva fondu | 1 |
| 1) Základní údaje o fondu a účetním období | 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)..... | 4 |
| 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) | 5 |
| 11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) | 5 |
| 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 obhospodařovatelé 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) | 6 |
| 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: | BOHEMIA investiční fond, a.s. |
| IČO: | 03754774 |
| Sídlo: | č.p. 166, 290 01 Choťánky |
| Typ fondu: | Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti |
| Obhospodařovatel: | AVANT investiční společnost, a.s. |
| IČO: | 27590241 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Poznámka: | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF. |
| Účetní období: | 1.1.2017 – 31.12.2017 |

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

V průběhu účetního období společnost pokračovala v naplňování investiční strategie v souladu se svým statutem. K 31.12.2017 měl fond celková aktiva ve výši 386 308 tis. Kč. Oproti stavu k 31.12.2016 se jednalo nárůst o 26 170 tis. Kč (stav k 31.12.2016 – 360 138 tis. Kč). Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2017 částku 311 967 tis. Kč. Oproti stavu k 31.12.2016 se jednalo nárůst o 17 231 tis. Kč (stav k 31.12.2015 - 294 736 tis. Kč). Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 13 371 tis. Kč. Meziročně se jednalo o nárůst o 1,76 % (výsledek hospodaření za předchozí účetní období – 13 139 tis. Kč) Hodnota jedné akcie fondu činí k 31.12.2017 částku 1 559 835 Kč. Meziročně se jedná o nárůst o 5,84% (hodnota akcie fondu k 31.12.2016 - 1 473 680 Kč).

Hlavním generátorem výnosů fondu byly úroky z poskytnutých úvěrů (17 797 tis. Kč). Z hlediska nákladů je hlavní nákladovou položkou dluhová služba z titulu neveřejných emisí vyměnitelných dluhopisů (2 740 tis. 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 představenstvo fondu rozhodlo o emisi dluhopisů Dluhopis BOHEMIA IF 2018-2022/4% FIXED s přiděleným ISIN: CZ0003518201 v objemu do 100mil. CZK.

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

V průběhu roku 2018 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí a poskytováním 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 nedošlo ke změně statutu.

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

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

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Pevná složka odměn: | 262 304 CZK |
| Pohyblivá složka odměn: | 0 CZK |
| Počet příjemců: | 44 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu: | 0 CZK |

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

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Odměny vedoucích osob: | 23 846 CZK |
| Počet příjemců: | 4 |
| Odměny ostatních zaměstnanců: | 238 459 CZK |
| Počet příjemců: | 40 |

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

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nespňuje 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)

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Další identifikační údaje: Datum narození 18.3.1983, RČ: 830318/5165, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.1.2017 až 31.5.2017

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. Od 2014 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení: Mgr. Martin Duch, LL.M. et. LL.M.

Další identifikační údaje: Datum narození 14.8.1989, bytem Ječná 13, 12000 Praha

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.6.2017 až 31.12.2017

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zkušenosti se zakládáním, nastavením struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podporou při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, majetkové účasti a poskytování úvěrů.

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

| | |
|--|---|
| Název: | Česká spořitelna, a.s. |
| IČO: | 45244782 |
| Sídlo: | 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 období 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)



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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

| | |
|----------------------------|---|
| Odměna obhospodařovateli: | 540 000 CZK |
| Úplata depozitáři: | 319 440 CZK |
| Úplata hlavnímu podpůrci: | 0 CZK |
| Odměna auditora: | 54 450 CZK |
| Údaje o dalších nákladech: | Právní a notářské služby 54 486 CZK |
| | Ostatní administrativní náklady 2 637 CZK |
| | Poplatky a provize 10 008 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: Mgr. Ing. Ondřej Pieran
 Funkce: zmocněnec statutárního orgánu
 Dne: 25.4.2018
 Podpis: 

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

BOHEMIA investiční fond, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2017 do 31.12.2017

Identifikace účetní jednotky

Firma: **BOHEMIA investiční fond, a.s.**
IČ: 037 54 774
Sídlo: Choťánky 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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BOHEMIA investiční fond, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2017, výkazu podrozvahy za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BOHEMIA investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BOHEMIA investiční fond, a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

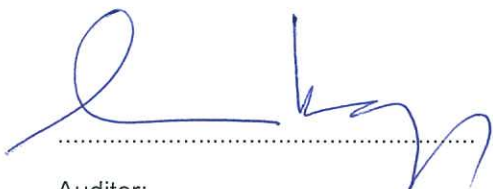
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26.4.2018



Auditor:

Ing. Markéta Kopřivová
číslo oprávnění 1331 KAČR



TPA 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 Choťánky

Identifikační číslo: 3754774

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

Rozhodné období: 2017

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2017

v tis. Kč

| AKTIVA | pozn. | č.ř. | Poslední den rozhodného období-brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období-netto | Poslední den minulého rozhodného období |
|--|-------|------|---------------------------------------|---------|--------------------------------------|---|
| Aktiva celkem (Σ) | | 1 | 386 308 | | 386 308 | 360 138 |
| Pokladní hotovost | | 2 | | | 0 | |
| Pohledávky za bankami (Σ) | 12. | 3 | 17 267 | | 17 267 | 12 884 |
| Pohledávky za bankami splatné na požádání | 12. | 4 | 17 267 | | 17 267 | 12 884 |
| Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání | | 5 | | | | |
| Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ) | 13. | 6 | 305 589 | | 305 589 | 287 717 |
| Pohledávky na nebankovními subjekty splatné na požádání | | 7 | | | | |
| Pohledávky na nebankovními subjekty jiné než splatné na požádání | 13. | 8 | 305 589 | | 305 589 | 287 717 |
| Dluhové cenné papíry (Σ) | | 9 | | | | |
| Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi | | 10 | | | | |
| Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami | | 11 | | | | |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ) | | 12 | | | | |
| Akcie | | 13 | | | | |
| Podílové listy | | 14 | | | | |
| Ostatní podíly | | 15 | | | | |
| Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem | 16. | 16 | 63 397 | | 63 397 | 59 537 |
| Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ) | | 17 | | | | |
| Zřizovací výdaje | | 18 | | | | |
| Goodwill | | 19 | | | | |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | | 20 | | | | |
| Dlouhodobý hmotný majetek (Σ) | | 21 | | | | |
| Pozemky a budovy pro provozní činnost | | 22 | | | | |
| Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | | 23 | | | | |
| Ostatní aktiva | 19. | 24 | 55 | | 55 | |
| Pohledávky za upsaný základní kapitál | | 25 | | | | |
| Náklady a příjmy příštích období | | 26 | | | | |



| PASIVA | | | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|--|-----|----|--------------------------------|---|
| Pasiva celkem (Σ) | | 1 | 386 308 | 360 138 |
| Závazky vůči bankám (Σ) | | 2 | | |
| Závazky vůči bankám splatné na požádání | | 3 | | |
| Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání | | 4 | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ) | 23. | 5 | 74 200 | 61 200 |
| Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání | | 6 | | |
| Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání | 23. | 7 | 74 200 | 61 200 |
| Ostatní pasiva | 24. | 8 | 141 | 4 202 |
| Výnosy a výdaje příštích období | | 9 | | |
| Rezervy (Σ) | | 10 | | |
| Rezervy na důchody a podobné závazky | | 11 | | |
| Rezervy na daně | | 12 | | |
| Ostatní rezervy | | 13 | | |
| Podřízené závazky | | 14 | | |
| Základání kapitál (Σ) | 28. | 15 | 2 000 | 2 000 |
| Splacený základní kapitál | 28. | 16 | 2 000 | 2 000 |
| Vlastní akcie | | 17 | | |
| Emisní ažio | | 18 | | |
| Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ) | | 19 | | |
| Povinné rezervní fondy a rizikové fondy | | 20 | | |
| Ostatní rezervní fondy | | 21 | | |
| Ostatní fondy ze zisku | | 22 | | |
| Rezervní fond na nové ocenění | | 23 | | |
| Kapitálové fondy | 30. | 24 | 263 546 | 263 546 |
| Oceňovací rozdíly (Σ) | 31. | 25 | 4 745 | 885 |
| Oceňovací rozdíly z majetku a závazků | | 26 | | |
| Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů | | 27 | | |
| Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí | 31. | 28 | 4 745 | 885 |
| Ostatní oceňovací rozdíly | | 29 | | |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 29. | 30 | 28 305 | 15 166 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období | | 31 | 13 371 | 13 139 |
| Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31) | 30. | - | 311 967 | 294 736 |

hodnota akcie 200 ks á 10.000 Kč 100000%
1 559 835 Kč

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Sestaveno dne: | 25.04.2018 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Jana Havranová |  | Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec |
| | |  |



Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.

Sídlo: č.p. 166, 290 01 Choťánky

Identifikační číslo: 03754774

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

Rozhodné období - rok: 2017



SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2017

v tis. Kč

| | č.ř. | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|--|------|--------------------------------|---|
| Poskytnuté přísliby a záruky | 1 | | |
| Poskytnuté zástavy | 2 | | |
| Pohledávky ze spotových operací | 3 | | |
| Pohledávky z pevných termínových operací | 4 | | |
| Pohledávky z opcí | 5 | | |
| Odepsané pohledávky | 6 | | |
| Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení | 7 | | |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 8 | 386 308 | 360 138 |
| Přijaté přísliby a záruky | 9 | | |
| Přijaté zástavy a zajištění | 10 | | |
| Závazky ze spotových operací | 11 | | |
| Závazky z pevných termínových operací | 12 | | |
| Závazky z opcí | 13 | | |
| Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení | 14 | | |
| Hodnoty převzaté k obhospodařování | 15 | | |



| | | |
|--------------------------|---|--|
| Sestaveno dne: | 25.04.2018 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Jana Havranová |  | Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec  |

Subjekt: BOHEMA investiční fond, a.s.
 Sídlo: č.p. 166, 290 01 Chotánky
 Identifikační číslo: 03754774
 Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1
 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech
 a investičních fondech.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

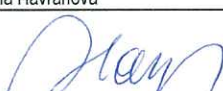

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

| V tis. Kč | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| Zůstatek k 1.1..2016 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 538 | 15 166 | 281 250 |
| 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 | 347 | 0 | 347 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 139 | 13 139 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 |
| Zůstatek k 31.12.2016 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 885 | 28 305 | 294 736 |

| | | | | | | | | |
|---|--------------|----------|----------|----------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| Zůstatek k 1.1..2017 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 885 | 28 305 | 294 736 |
| 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 | 3 860 | 0 | 3 860 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 371 | 13 371 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 |
| Zůstatek k 31.12.2017 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 4 745 | 41 676 | 311 967 |

| | | |
|---|------------|---|
| Sestaveno dne: | 25.04.2018 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Jana Havranová | | Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec |
|  | |  |



Subjekt: BOHEMIA investiční fond, a.s.

Sídlo: č.p. 166, 290 01 Chotánky

Identifikační číslo: 03754774

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

Rozhodné období : 2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2017

v tis. Kč



| | pozn. | č.ř. | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|--|-------|------|---------------------------------------|--|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) | | 1 | 17 797 | 17 222 |
| Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů | | 2 | | |
| Výnosy z úroků z ostatních aktiv | 4. | 3 | 17 797 | 17 222 |
| Náklady na úroky a podobné náklady | 4. | 4 | 2 740 | 2 400 |
| Výnosy z akcií a podílů (Σ) | | 5 | | |
| Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem | | 6 | | |
| Ostatní výnosy z akcií a podílů | | 7 | | |
| Výnosy z poplatků a provizí | | 8 | | |
| Náklady na poplatky a provize | 5. | 9 | 10 | 10 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | | 10 | | |
| Ostatní provozní výnosy | | 11 | | |
| Ostatní provozní náklady | | 12 | | |
| Správní náklady (Σ) | 8. | 13 | 972 | 982 |
| Náklady na pracovníky (Σ) | | 14 | | |
| Mzdy a platy pracovníků | | 15 | | |
| Sociální a zdravotní pojištění pracovníků | | 16 | | |
| Ostatní sociální náklady | | 17 | | |
| Ostatní správní náklady | 8. | 18 | 972 | 982 |
| Rozpuštění rezerv a OP k DHNM | | 19 | | |
| Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM | | 20 | | |
| Odpisy dlouhodobého hmotného majetku | | 21 | | |
| Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek | | 22 | | |
| Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám | | 23 | | |
| Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem | | 24 | | |
| Ztráty z přev.účástí s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP | | 25 | | |
| Rozpuštění ostatních rezerv | | 26 | | |
| Tvorba a použití ostatních rezerv | | 27 | | |
| Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh.nebo podst.vlivem | | 28 | | |
| Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním | 32. | 29 | 14 075 | 13 830 |
| Mimořádné výnosy | | 30 | | |
| Mimořádné náklady | | 31 | | |
| Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním | | 32 | | |
| Daň z příjmu | 32. | 33 | 704 | 691 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | | 34 | 13 371 | 13 139 |

Sestaveno dne:

25.04.2018

Sestavil: Jana Havranová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Ondřej Pieran
pověřený zmocněnec

BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

BOHEMIA investiční fond, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“). Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 29. 01. 2015.

Předmět podnikání společnosti

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

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 2.2.2015 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241. AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 2.2.2015 jmenována individuálním statutárním orgánem Investičního fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Sídlo Investičního Fondu:

Choťánky č.p. 166
290 01 Poděbrady
Česká republika



Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017:

Statutární orgán:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Statutární ředitel | 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. Robert Robek pověřený zmocněnec | od 3. února 2016 |

Dozorčí rada:

| | | |
|-------------------|---------------|-------------------|
| Člen dozorčí rady | Pavla Loudová | od 29. ledna 2015 |
| Člen dozorčí rady | Pavel Louda | od 29. ledna 2015 |

K 31. 12. 2017 byly vlastníkem společnosti Pavel Louda (98,5 % akcií) a Pavla Loudová (1,5% akcií).

V rozhodném období nedošlo k změnám v obchodním rejstříku.

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 majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné 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 úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. 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 4. 3. 2015 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2017 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 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“).



2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a 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.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

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

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné 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.

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 současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek

BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

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



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

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 u neprovozního dlouhodobého hmotného 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, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného 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 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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“.

(h) 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



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(j) 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



4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Výnosy z úroků | | |
| z vkladů | 0 | 0 |
| z úvěrů a zápůjček | 17 797 | 17 222 |
| z dluhových cenných papírů | 0 | 0 |
| ostatní | 0 | 0 |
| Náklady na úroky | | |
| z vkladů | 0 | 0 |
| z úvěrů a zápůjček | 0 | 0 |
| z dluhových cenných papírů | 2 740 | 2 400 |
| ostatní | 0 | 0 |
| Čistý úrokový výnos | 15 057 | 14 822 |

Fond realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 17 797 tis. Kč. Fond eviduje náklady z dluhových cenných papírů – dluhopisů ve výši 2 740 tis. Kč.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Výnosy z poplatků a provizí | | |
| z operací s cennými papíry a deriváty | 0 | 0 |
| za zprostředkovatelkou činnost | 0 | 0 |
| ostatní | 0 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | | |
| z operací s cennými papíry a deriváty | 0 | 0 |
| za zprostředkovatelkou činnost | 0 | 0 |
| ostatní | 10 | 10 |
| Celkem | 10 | 10 |

Fond ve sledovaném účetním období eviduje bankovní poplatky ve výši 10 tis. Kč.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---|----------|----------|
| Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou | 0 | 0 |
| Zisk/ztráta z derivátových operací | 0 | 0 |
| Zisk/ztráta z devizových operací | 0 | 0 |
| Zisk/ztráta z ostatních finančních operací | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval zisk nebo ztrátu z finančních operací.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|--------------------------|----------|----------|
| Ostatní provozní výnosy | 0 | 0 |
| Ostatní provozní náklady | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval ostatní provozní náklady a výnosy.



8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---|------------|------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu | 0 | 0 |
| z toho: | | |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | 55 | 57 |
| - náklady na jiné ověřovací služby | 0 | 0 |
| Náklady na daňové poradenství | 0 | 0 |
| Právní a notářské služby | 55 | 3 |
| Odměna za výkon funkce | 540 | 540 |
| Služby depozitáře | 319 | 319 |
| Ostatní správní náklady | 3 | 63 |
| Celkem | 972 | 982 |

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 540 tis. Kč.

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, který činil 27 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 319 tis. Kč.

Mzdy a odměny zaměstnanců

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---|----------|----------|
| Mzdy a odměny placené členům představenstva | 0 | 0 |
| Mzdy a odměny placené dozorčí radě | 0 | 0 |
| Ostatní mzdy a odměny zaměstnanců | 0 | 0 |
| Sociální a zdravotní pojištění | 0 | 0 |
| Ostatní sociální náklady | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Průměrný počet zaměstnanců

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců | 0 | 0 |
| - z toho řídicích pracovníků | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neměl zaměstnance.



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval mimořádné výnosy a náklady.

11. POKLADNA

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---------------|----------|----------|
| Pokladna | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období nevedl pokladnu.

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 17 267 | 12 884 |
| Termínované vklady | 0 | 0 |
| Ostatní | 0 | 0 |
| Celkem | 17 267 | 12 884 |

Zůstatek na bankovním účtu k 31.12.2017 je 17 267 tis. Kč.

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné na požádání | 0 | 0 |
| Splatné do 1 roku | 0 | 4 461 |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 0 |
| Splatné nad 5 let | 305 589 | 283 256 |
| Ostatní pohledávky | 0 | 0 |
| Celkem | 305 589 | 287 717 |

Fond ve sledovaném účetním období eviduje poskytnuté úvěry nebankovním subjektům dle rozpisu níže



BOHEMIA investiční fond, a.s.**IČO: 037 54 774****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

| Dlužník | Výše jistiny | Výše úroků | Aktuální zůstatek úvěru |
|------------------------------|----------------|--------------|-------------------------|
| LOUDA REALITY Poděbrady a.s. | 122 233 | 1 226 | 123 459 |
| LOUDA Auto a.s. | 45 000 | 248 | 45 248 |
| Nové Ohrazenice I s.r.o. | 29 000 | 291 | 29 291 |
| Nový Žižkov s.r.o. | 27 024 | 138 | 27 162 |
| LOUDA Auto Praha s.r.o. | 30 000 | 153 | 30 153 |
| CAR4WAY | 50 000 | 276 | 50 276 |
| Celkem | 303 257 | 2 332 | 305 589 |

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---|----------|----------|
| Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů | 0 | 0 |
| Akcie realizovatelné | 0 | 0 |
| Poukázky na akcie | 0 | 0 |
| Zatímní listy | 0 | 0 |
| Podílové listy | 0 | 0 |
| Ostatní podíly | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval akcie, podílové listy a ostatní podíly.



BOHEMIA investiční fond, a.s.**IČO: 037 54 774****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu:

| datum pořízení | IČO | název společnosti | velikost podílu [%] | Cena pořízení | oceňovací rozdíl | cena celkem |
|-------------------|----------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
| 20.07.2015 | 29054800 | Nový Žižkov s.r.o. | 100% | 7 567 | - 1 047 | 6 520 |
| 20.07.2015 | 02387930 | Nové Ohrazenice s.r.o. | 100% | 38 673 | 8 247 | 46 920 |
| 01.05.2017 | 06059155 | Nové Ohrazenice 1 s.r.o. | 100% | 12 412 | - 2 455 | 9 957 |

Nabytí 100% podílu Nové Ohrazenice 1 s.r.o. proběhlo na základě Projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti. Rozhodný den odštěpení je 1.5.2017.

Přehled podstatného vlivu:

| datum pořízení | IČO | název společnosti | velikost podílu [%] | Cena pořízení | oceňovací rozdíl | cena celkem |
|-------------------|-----|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
|-------------------|-----|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval účasti s podstatným vlivem.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval dlouhodobý hmotný majetek.



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Přehled změn dlouhodobého hmotného majetku

| | Dlouho dobý majetek provozní činnost | Stavby | Pozemky | Samostatné movité věci | Technické zhodnocení | Nedokončené investice | Poskytnuté zálohy na hmotný majetek | Celkem |
|---|--|--------|---------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|--------|
| Pořizovací cena | | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Přírůstky | -- | -- | -- | - | -- | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ostatní změny | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatek k 31. 12. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Oprávký a opravné položky | | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Odpisy a amortizace | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Oprávký k úbytkům | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatek k 31. 12. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota k 1. 1. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2017 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

19. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-----------|----------|
| Pohledávky za odběrateli | 0 | 0 |
| Poskytnuté zálohy | 0 | 0 |
| Pohledávky vůči státnímu rozpočtu | 0 | 0 |
| Odložená daňová pohledávka | 0 | 0 |
| Dohadné položky aktivní | 0 | 0 |
| Kladná reálná hodnota derivátů | 0 | 0 |
| Ostatní | 55 | 0 |
| Celkem | 55 | 0 |

Ostatní aktiva se skládají z pohledávky vůči FÚ – 41 tis. Kč přeplatek na zálohách na DPPO 2017 a 14 tis. Kč přeplatek na srážkové dani.

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------|----------|
| Náklady příštích období | 0 | 0 |
| Příjmy příštích období | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval náklady a příjmy příštích období.

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|----------------------------|----------|----------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné na požádání | 0 | 0 |
| Splatné do 1 roku | 0 | 0 |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 0 |
| Splatné nad 5 let | 0 | 0 |
| Ostatní závazky | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky vůči bankám.



BOHEMIA investiční fond, a.s.**IČO: 037 54 774****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|----------------------------|----------|----------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné na požádání | 0 | 0 |
| Splatné do 1 roku | 0 | 0 |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 0 |
| Splatné nad 5 let | 0 | 0 |
| Ostatní závazky | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky za nebankovními subjekty.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Emitované dluhové cenné papíry | 73 000 | 60 000 |
| úroky z dluhových cenných papírů | 1 200 | 1 200 |
| Celkem | 74 200 | 61 200 |

Fond ve sledovaném období emitoval 13 ks dluhopisů BOHEMIA IF 2017-2021 4% FIXED za cenu 1 mil./ks, s úrokem 4% p.a. a se splatností 31.12.2021

24. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---------------|------------|--------------|
| Dodavatelé | 46 | 45 |
| Jiné závazky | 14 | 3 784 |
| Daně, DPPO | 0 | 292 |
| Dohadné účty | 81 | 81 |
| Celkem | 141 | 4 202 |

V ostatních pasivech fond eviduje závazek vůči dodavatelům ve výši 46 tis. Kč, jiné závazky ve výši 14 tis. Kč jsou závazky vůči Rytířskému řádu Křížovníku s červenou hvězdou – výplata části výnosu z dluhopisů, která byla nesprávně sražena při výplatě jako srážková daň.

Dohadné položky jsou dohady na služby depozitáře 27 tis. Kč a audit 54 tis. Kč.



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|------------------------|----------|----------|
| Výnosy příštích období | 0 | 0 |
| Výdaje příštích období | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval výnosy a výdaje příštích období.

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|--|----------|----------|
| Rezerva na opravy majetku | 0 | 0 |
| Rezerva na daně | 0 | 0 |
| Rezervy na rizika a ztráty | 0 | 0 |
| Rezervy ostatní | 0 | 0 |
| Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval odpis pohledávek.

27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

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

Valná hromada společnosti rozhodla o převedení výsledku hospodaření za období 1.1.2016 – 31.12.2016 na účet nerozděleného zisku minulých účetních období v plné výši.



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**30. 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 | | | | | | | | |
| 1. 1. 2017 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 885 | 28 305 | 294 736 |
| 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 nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 860 | 0 | 3 860 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 371 | 13 371 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 |
| Zůstatek k | | | | | | | | |
| 31. 12. 2017 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 263 546 | 4 745 | 41 676 | 311 967 |

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

| tis. Kč | Dlouhodobý hmotný majetek | Realizovatelné cenné papíry | Zajišťovací deriváty | Čisté investice do účastí | Ostatní |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|---------|
| Zůstatek k 1. lednu 2017 | | | 0 | 59 537 | 0 |
| Snížení | | | - | - 2 586 | - |
| Zvýšení | | | - | 6 446 | - |
| Vliv odložené daně | | | - | - | - |
| Zůstatek k 31. prosinci 2017 | | | 0 | 63 397 | 0 |

Majetek jako investiční příležitost jsou především podíly držené společnostmi s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Tento majetek je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2017 je vykázán jako oceňovací rozdíl

BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

| tis. Kč | 31/12/2017 |
|---|---------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním | 14 075 |
| Výnosy nepodléhající zdanění | - |
| Daňově neodčitatelné náklady | - |
| Použité slevy na dani a zápočty | - |
| Základ daně | 14 075 |
| Zaplaceno na zálohách | 745 |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let | - |
| Základ daně po odečtení daňové ztráty | 14 075 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 704 |

33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Ve sledovaném období není účtováno o odložené dani

33. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| tis. Kč | 2017 | 2016 |
|---------------|----------------|----------------|
| Aktiva | 386 308 | 360 138 |
| Celkem | 386 308 | 360 138 |

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

34. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU**Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu**

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, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

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.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.



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 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.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Fondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let

Ve sledovaném období došlo k navýšení poskytnutých úvěrů o 44 mil. Kč a k splacení úvěrů ve výši 24 mil Kč.

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 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.

35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.



BOHEMIA investiční fond, a.s.

IČO: 037 54 774

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

37. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne: 25.4.2018

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Pověřený zmocněnec



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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

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

Osoba: **Nové Ohrazenice I s.r.o.**
 IČO: **06059155**
 Sídlo: **č.p. 166, 290 01 Choťánky**

...

Způsob propojení **prostřednictvím 100% podílu ovládané osoby 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)

| Propojená osoba | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Nový Žižkov s.r.o. | Smlouva o úvěru | 4.1.2017 | Úvěr | Úrok |
| Nový Žižkov s.r.o. | Smlouva o úvěru | 22.5.2017 | Úvěr | Úrok |
| Nový Žižkov s.r.o. | Smlouva o úvěru | 19.12.2017 | Úvěr | Úrok |
| Nové Ohrazenice I, s.r.o. | Smlouva o úvěru | 22.5.2017 | Úvěr | Úrok |
| Nové Ohrazenice I, s.r.o. | Dohoda o podřízení | 9.11.2017 | Pořadí pohledávek | |
| Nové Ohrazenice I, s.r.o. | Patronátní smlouva | 9.11.2017 | Záruka | |
| Nové Ohrazenice I, s.r.o. | Smlouva o zřízení zástavního práva | 9.11.2017 | Zástavní právo | |
| Louda Auto Praha s.r.o. | Smlouva o úvěru | 17.1.2017 | Úvěr | Úrok |
| Louda Auto, a.s. | Smlouva o úvěru | 17.1.2017 | Úvěr | Úrok |

| | | | | |
|---|------------------------------------|-----------|-------------------|---------------|
| Louda Auto, a.s./ LOUDA REALITY a.s./ Louda Auto Praha s.r.o. | Dohoda o podřízenosti | 2.5.2016 | Pořadí pohledávek | |
| CAR4WAY a.s. | Dohoda o předčasném splacení úvěru | 17.1.2016 | Úvěr | Jistina úvěru |

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 |
|-------------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|
| LOUDA REALITY a.s. | Smlouva o úvěru | 1.2.2015 | Úvěr | Úrok |
| LOUDA REALITY a.s. | Smlouva o úvěru | 19.5.2015 | Úvěr | Úrok |
| 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 Praha s.r.o. | Smlouva o úvěru | 27.10.2015 | Úvěr | Úrok |
| Nové Ohrazenice s.r.o. | Smlouva o úvěru | 27.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| Louda Auto, a.s. | Smlouva o úvěru | 27.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| CARNOVA s.r.o. | Smlouva o úvěru | 7.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| CARNOVA s.r.o. | Smlouva o úvěru | 27.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| CAR4WAY a.s. | Smlouva o úvěru | 11.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| CAR4WAY a.s. | Smlouva o úvěru | 27.1.2016 | Úvěr | Úrok |
| CAR4WAY a.s. | Smlouva o úvěru | 30.8.2016 | Úvěr | Úrok |
| Louda Auto Praha s.r.o. | Smlouva o úvěru | 30.8.2016 | 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: **31.3.2018**

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 (tis. CZK) |
|--|-------------------------------|---|
| Jistina úvěru - LOUDA REALITY a.s. | 122 233 | 122 233 |
| Jistina úvěru - Louda Auto a.s. | 45 000 | 45 000 |
| Jistina úvěru – Nové Ohrazenice I s.r.o. | 29 000 | 29 000 |
| Jistina úvěru - Nový Žižkov s.r.o. | 27 023 | 27 023 |
| Jistina úvěru - Louda Auto Praha s.r.o. | 30 000 | 30 000 |
| Jistina úvěru – CAR4WAY a.s. | 50 000 | 50 000 |
| 100% Podíl Nové Ohrazenice s.r.o. | 38 673 | 46 920 |
| 100% Podíl Nové Ohrazenice I s.r.o. | 12 412 | 9 957 |
| 100% Podíl Nový Žižkov s.r.o. | 7 567 | 6 520 |