



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření mimořádné účetní závěrky

**TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

za období 18.3.2014 – 31.3.2014

### **Auditovaná společnost:**

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha

IČ: 02789027

### **Auditor:**

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

## Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

### **TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Provedl jsem audit přiložené mimořádné účetní závěrky společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2014, výkazu zisku a ztráty za účetní období končící 31. 3. 2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. 3. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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**

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

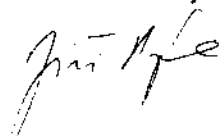
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. 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.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

#### **Výrok auditora**

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 3. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 3. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 17. října 2014

  
Ing. Jiří Pípal  
auditor, oprávnění KAČR č. 2064  
Kralupská 66/23, Praha 6



Účetní jednotka: TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 02789027

Předmět podnikání: investování a správa majetku dle §95 odst.1 písm.a) zákona č.240/2013, o investičních společnostech

Okamžik sestavení úč.závěrky: 30.9.2014

**ROZVAHA**  
k 31. březnu 2014

tis. Kč	31.3.2014	31.3.2014	31.3.2014	18.3.2014	
	Bruto	Korekce	Netto	Netto	
<b>AKTIVA</b>					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 000	0	2 000	0
	v tom: a) splatné na požádání	2 000	0	2 000	0
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0	0	0
	b) goodwill	0	0	0	0
	c) ostatní	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	0	0	0	0
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	

tis. Kč	31.3.2014	18.3.2014	
<b>PASIVA</b>			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	v tom: úsporné	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	0	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	0	0
6	Rezervy	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	2 000	0
	z toho: a) splacený základní kapitál	2 000	0
9	Emisní ážio	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	0	0
13	Oceňovací rozdíly	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	0	0
16	Vlastní kapitál	2 000	0
<b>Pasiva celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>0</b>

Podpisový záznam

Ing. Jiří Brada



Účetní jednotka: TISOR, investiční fond s  
 proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
 IČO: 02789027

Předmět podnikání: investování a správa majetku dle  
 §95 odst 1 písm.a) zákona č.240/2013, o investičních  
 společnostech

Okamžik sestavení úč.závěrky. 30.9.2014

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
 za rok 2014

tis. Kč		31.3.2014
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0
3	Výnosy z akcií a podílů	0
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	0
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0
5	Náklady na poplatky a provize	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	0
7	Ostatní provozní výnosy	0
8	Ostatní provozní náklady	0
9	Správní náklady	0
	v tom: a) náklady na zaměstnance	0
	z toho: aa) mzdy a platy	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění	0
	b) ostatní správní náklady	0
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0
	b) tvorba rezerv za záruky	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	0
20	Mimořádné výnosy	0
21	Mimořádné náklady	0
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>	0
23	Daň z příjmů	0
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>0</b>

Podpisový záznam

ing. Jiří Brada



Účetní jednotka: TISOR, investiční fond s  
 proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
 IČO: 02789027  
 Předmět podnikání: investování a správa  
 majetku dle §95 odst.1 písm.a) zákona  
 č.240/2013, o investičních společnostech  
 Okamžik sestavení úč.závěrky: 30.9.2014

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
 za rok 2014

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 18.3.2014</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendy	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	2 000	0	0	0	0	0	0	2 000
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 31.3.2014</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>

Podpisový záznam

Ing. Jiří Brada



TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 02789027  
Příloha mimořádné účetní závěrky k 31. 3. 2014

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („investiční fond“ nebo „společnost“) byl založen přijetím stanov společnosti ve formě notářského zápisu, sepsaného Mgr. Šárkou Tláškovou, notářkou v Praze, NZ 20/2014, N 27/2014, ze dne 22. ledna 2014, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. března 2014.

Investiční fond byl dne 10.3.2014 zapsán podle §514 ve spojení s §513 odst.1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech do seznamu investičních fondů s právní osobností, vedeného podle §597 písm.a) téhož zákona, a to na základě Rozhodnutí České národní banky Č.j.: 2014/2464/570 Sp/2014/71/571 ze dne 10.3.2014.

### Předmět podnikání společnosti

- investování a správa majetku dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

### Sídlo společnosti

Praha 3, Bořivojova 828/33,  
PSC 130 00  
Česká republika

### Statutární orgán – představenstvo

Způsob jednání Statutární ředitel jedná v plném rozsahu, samostatně a bez omezení.  
Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis

### Pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Jiří Brada, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

### Statutární ředitel

Safety Invest funds, investiční společnost, a.s.  
IČ 28495349  
se sídlem Praha 1, Revoluční 3, PSC 110 00

### Správní rada

Předseda správní rady Martin David, dat. nar. 21. května 1968  
Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno  
Den vzniku funkce: 18. března 2014

Člen správní rady Martin Benda, dat. nar. 8. září 1971  
Borač č.p. 45, 592 61 Borač  
Den vzniku funkce: 18. března 2014

Člen správní rady Radek Vondrouš, dat. nar. 25. dubna 1978  
Radova 599/4, Nové Sady, 779 00 Olomouc  
Den vzniku funkce: 18. Března 2014

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 02789027

Příloha mimořádné účetní závěrky k 31. 3. 2014



Zapisovaný základní kapitál je tvořen 20 kusy zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě, bez jmenovité hodnoty. Zapisovaný základní kapitál ve výši 2.000.000,- Kč byl plně splacen na určený bankovní účet.

Akcionáři společnosti jsou pan Martin Benda, člen správní rady, držící 10 ks zakladatelských kusových akcií bez jmenovité hodnoty, pořadová č. 1 – 10, série 01, a společnost Cornell, a.s., IČ: 257 02 351, se sídlem Cejl 494/25, 602 00 Brno, držící 10 ks zakladatelských kusových akcií bez jmenovité hodnoty, pořadová č. 11 – 20, série 01. Původně byl jediným akcionářem společnosti její statutární ředitel, tedy společnost Safety invest funds, investiční společnost a.s., která dne 28.3.2014 převedla všechny akcie společnosti ve výše uvedeném poměru na současné akcionáře.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (s vyhláškou MF ČR č. 501 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). Závěrka byla zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období od 18. 3. 2014 do 31. 3. 2014.

## 2. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 21. května 2014 došlo k zániku členství pana Radka Vondrouše ve správní radě, na jeho místo nastoupil ten samý dne pan Hynek Žirovnický, dat. nar. 8. června 1966, bytem Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9.

Dne 9. září 2014 došlo ke změně názvu akcionáře Cornell, a.s., přičemž nová obchodní firma této společnosti zní European Property Group, a.s.

V Praze dne 30. září 2014

Jiří Brada

Pověřený zmocněnec statutárního ředitele